

DOSSIER



CONDOMINIO

XXV anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2015

N. 146

- Editoriale
di Carlo Parodi pag. 3
- Consulenti in sede pag. 8
- Brevi riflessioni in tema di supercondominio
art. 67 disp. att. c.c.
di Dario Sanguedolce pag. 9
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 14
- Verande, coperture e violazione del decoro architettonico
di Adriana Nicoletti pag. 23
- Notizie pag. 29
- *Inserto:*
Spigolature sulla riforma del condominio:
la ripartizione delle spese e la rsicossione
di Luigi Salciarini p. I-XII
- Le spese deliberate prima e dopo l'alienazione del bene:
chi paga
di Luana Tagliolini pag. 37
- Il libretto dell'impianto ascensore
di Luigi Clementi pag. 43
- L'intonaco negli edifici
di Eugenio Mellace pag. 47
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 53
- Professionisti fiduciari pag. 60
- Oggi in Biblioteca pag. 61
- L'altra Roma: Sanpietrini
di Sandro Bari pag. 63

Rivista bimestrale

ANNO XXV - n. 146 - MARZO-APRILE 2015

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006

In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 700 + iva

Metà pagina : euro 500 + iva

Quarto di pagina : euro 300 + iva

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio
verranno applicate condizioni vantaggiose
per la presenza nel sito www.anaciroma.it*

www.anaciroma.it

e-mail: scrivi@anaciroma.it

Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si
intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità
dei loro scritti.*

EDITORIALE

di Carlo Parodi *

PIGNORAMENTO CONTO CORRENTE

Nonostante la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148 del 2008 abbia individuato per l'amministratore di condominio un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza ex lege, con la conseguenza che i condomini non possono essere obbligati se non nei limiti delle rispettive quote di competenza, secondo il criterio di parziarietà, la cosiddetta solidarietà, pur negata in via di principio, riaffiora nella fase esecutiva attraverso discutibili pignoramenti dei conti correnti intestati al condominio nei quali affluiscono i contributi (solo per "transitarvi", ex art. 1129 comma 7° c.c.) versati dai condomini adempienti, indefettibilmente destinati all'erogazione delle spese indispensabili per la gestione delle cose comuni, riconoscendo, per tal via e di fatto, una soggettività giuridica del condominio distinta dai condomini con la irragionevole conseguenza di gravare i condomini adempienti anche dei debiti degli inadempienti, minando l'esistenza stessa della gestione condominiale per la quale la legge ha previsto una disciplina peculiare, speciale e derogatoria (ripetutamente affermata dalla S.C.) rispetto a quella ordinaria, in ragione della necessità di una distinta considerazione per il settore di vita sociale che rappresenta.

Eppure, nonostante la sopravvenuta unanime adesione al dettato delle Sezioni unite, recenti decisioni di molti giudici di merito hanno reso possibile il pignoramento di conti correnti intestati ai condomini (amministrazioni condominiali), motivando con estrema approssimazione e senza approfondimento alcuno, affermando, di massima, che, una volta effettuato il pagamento delle quote periodiche preventivate per la gestione delle spese relative ai servizi comuni, tali disponibilità non risulterebbero più dei singoli condomini trasformandosi in "patrimonio" condominiale individuato nonostante la perentoria negazione della personalità giuridica che anche il Senato aveva sottolineato in sede di approvazione del primo esame della riforma della disciplina condominiale; negazione poi confermata nelle chiare scelte operate dal legislatore.

Il Sen. Mugnai nel trasmettere alla Camera il testo della nuova normativa, chiariva infatti nella sua relazione che "è stata salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

rispetto alla funzione meramente strumentale al maggior godimento del bene di proprietà che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio, sicché da un lato appare nella grandissima parte dei casi ontologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo "patrimonio" al condominio, presupposto dell'attribuzione della capacità giuridica, e dall'altro l'estensione ai condomini di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società potrebbe determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza, cosa più grave laddove ad esempio un solo soggetto sia proprietario di più della metà di un complesso edilizio con una pluralità di condomini".

Aldilà di ogni interpretazione strettamente giuridica anche a seguito delle modifiche apportate all'art. 63 delle Disposizioni di attuazione c.c., l'interrogativo che l'operatore dell'ambito condominiale deve porsi riguarda il rischio di una generalizzata fuga dagli acquisti immobiliari per evitare di sostenere costi di gestione dovuti dai morosi.

Non sarà semplice per l'amministratore così destinato a gestire "l'aiola dove gli uomini si combattono con tanta ferocia" (Paradiso XXII. 151), in barba ad ogni funzione sociale della proprietà (Costituzione art. 42).

* Consigliere Nazionale

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

“www.anaciroma.it” 2013-2014

DOPO LA RIFORMA SEMPRE PIÙ UN MEZZO DI INFORMAZIONE ED UNO STRUMENTO DI LAVORO DI SUCCESSO

Dopo l’approvazione, a dicembre 2012, della Riforma del Condominio (la legge 220/2012), l’ANACI Roma si è trovata a dover affrontare una sfida epocale nell’impostazione della propria attività e dei servizi offerti ai propri associati, per rimanere al passo con i tempi ed essere sempre all’avanguardia.

Tirando le somme di questi ultimi due anni di lavoro frenetico e di rinnovamento profondo di uno dei pilasti della sede romana in termini di informazione e servizi - il sito web www.anaciroma.it - possiamo vedere che anche questa volta la sfida è stata affrontata nel modo giusto, portando a risultati che ci rendono orgogliosi del lavoro fatto in rete.

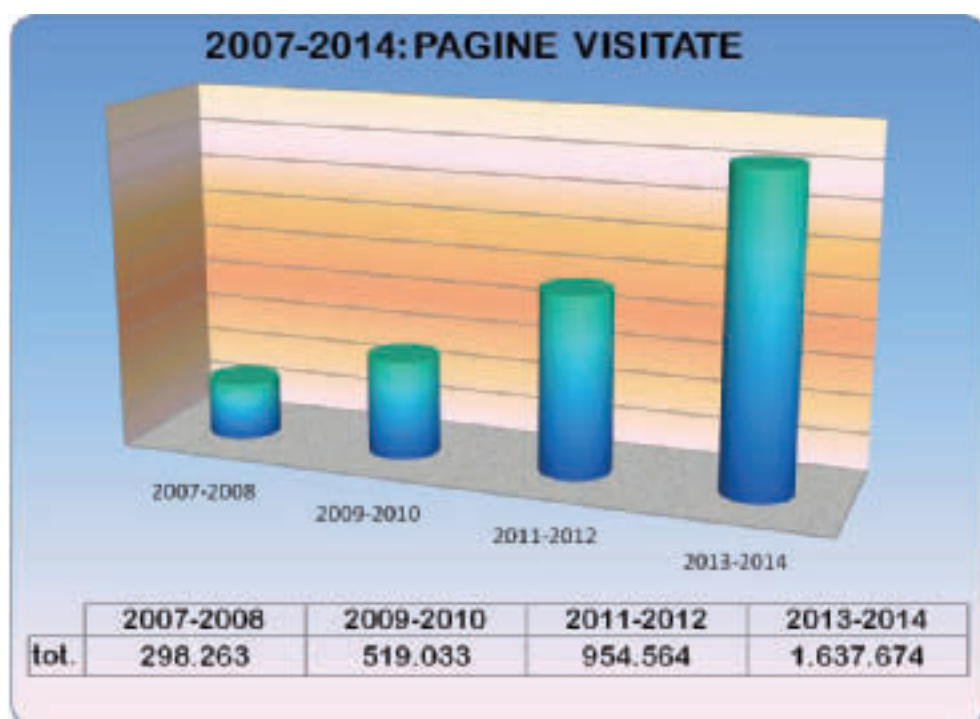
Dopo aver superato i 100.000 visitatori annui nel 2011, che già sembrava un risultato storico, nel biennio 2013-14, dopo il giro di boa della Riforma, il numero medio dei visitatori annui ha superato i 300.000, riuscendo a frantumare i già entusiastici risultati degli anni precedenti. Dall’anno della nascita di www.anaciroma.it , i visitatori sono più che decuplicati.



3,5 MILIONI di pagine consultate

Al 31 dicembre 2014 le pagine consultate sul nostro sito erano state 3.481.334, un risultato che dimostra l'apprezzamento degli utenti ed evidenzia la crescita costante con un trend positivo sotto tutti i punti di vista.

Le pagine visitate nel biennio 2013-2014 (vedi grafico) hanno raggiunto livelli che sembravano impensabili qualche anno fa, con una media di 68.236 pagine al mese e 2.243 al giorno, che in realtà sono circa 3.000 nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì.



Nel corso del 2014 sul sito è stata arricchita di nuove funzioni la piattaforma riservata agli Associati, permettendo loro un rapido e più funzionale sistema di prenotazione ai Corsi di aggiornamento ed ai Convegni e mettendo a disposizione un sistema diretto di ricerca per servizi come le visure ipocatastali e le sostituzioni dei portieri.

www.anaciroma.it sempre di più un mezzo di informazione per l'utente della rete e uno strumento di lavoro per l'amministratore.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale
CONTABILE	Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace
MARTEDÌ		
CONTABILE	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
LAVORO	Dott. Pazonzi	
MERCOLEDÌ		
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
TECNICA		Ing. Zecchinelli
FISCALE	Dott. Pellicanò	
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi Avv. Grasselli
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott. F. Pedone
GIOVEDÌ		
CONTABILE	Amm. A. Polizzi	Dott. Grasselli Geom. Ferrantino
LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
LAVORO	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ		
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Barberini
LEGALE	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina
CONTABILE	Dott. Casamassima Amm. Gennari	
Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13		

Brevi riflessioni in tema di supercondominio

art. 67 disp. att. c.c.

di Dario Sanguedolce *

Dalla trincea dell'esperienza quotidiana degli amministratori di condominio si ode, purtroppo assai diffuso, un grido di sofferenza nella gestione del supercondominio, allorquando *"i partecipanti sono complessivamente più di sessanta"*. Il riferimento è esplicito alla nuova formulazione dei commi terzo e quarto dell'art. 67 disp. att. c.c.

Sono innegabili e comprensibili le enormi difficoltà pratiche che derivano dalla necessità di trasformare la antica e diffusissima gestione "centralizzata del supercondominio" (indipendentemente dal numero dei condomini/partecipanti), con quella oramai ineludibile "separata" tra il complesso dei singoli autonomi condomini (per i beni, impianti e servizi comuni a tutti) e quella distinta per ciascuno di questi ultimi (per quei beni, impianti e servizi che al singolo edificio sono legati da esclusiva relazione di accessorietà).

Altrettanto comprensibile che le richiamate difficoltà non nascono in conseguenza della resistenza che al novum (che tale, poi, non sarebbe con riferimento all'ipotesi ordinaria di supercondominio) offrono gli amministratori professionisti, quanto e principalmente dalla riluttanza (molto spesso esternata in aperta ostilità) dei condomini-partecipanti.

Quanto quest'ultima riluttanza sia frutto di una disinformazione (colpevole o meno) ovvero sia una scelta intenzionale ed in mala fede, è sempre la trincea a rivelarcelo nel concreto. Fatto è che si raccolgono i più disparati dubbi e le più o meno fantasiose incertezze.

Per tal modo, l'adozione degli schemi comportamentali descritti dalla norma di riferimento viene da taluni percepita e (addirittura) comunicata come "facoltà" e non "obbligo"; oppure si riconosce la obbligatorietà, in specie, della nomina del *"rappresentante"* ma non quella *"dell'amministratore"* della singola palazzina (condominio autonomo, nonostante la presenza di oltre otto condomini). Quando non ci si inventi pure la differenza concettuale tra "condominio complesso" e "supercondominio", ovvero, in presenza di un originario regolamento di condominio contrattuale, non si invochi la preventiva e sbandierata obbligatorietà di procedere allo scioglimento ex art. 61 e 62 disp. att. c.c.. Oppure ancora i dubbi si manifestano in ordine alla esegesi del termine *"partecipanti"*. Che dire, poi, della riluttanza nell'accettare la maggioranza più che qualificata necessaria alla nomina del rappresentante? E via dicendo!

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Non accenniamo neppure alle invettive di coloro i quali vedono nel diligente adoperarsi dell'amministratore del supercondominio per la nomina dei rappresentanti delle singole edificazioni autonome e, dunque, per garantire la gestibilità futura secondo legge, una premeditata intenzionalità speculativa e di mero lucro.

In verità, scrutinando con attenzione quanto emerge dal vissuto, nel suo costante divenire, pare potersi cogliere più che una consapevole difficoltà nel comprendere le novità legislative, piuttosto, e nella migliore delle ipotesi, la volontà di celare la preoccupazione che, aderendo al dettato normativo, sia facilmente prevedibile un aggravamento dei costi sulle spalle dei singoli condomini. Preoccupazione più che condivisibile, ma che non deve, da sola, paralizzare una corretta applicazione delle norme di comportamento.

In siffatto quadro di riferimento vale senz'altro la pena di spendere qualche riflessione, onde stimolare il costruttivo confronto e la ricerca di soluzioni interpretative largamente condivise, che fungano da guida per gli operatori del settore, proprio quelli che vivono la trincea di cui si accennava in premessa.

Volendo muovere i primi passi dalle considerazioni consolidate nel diritto vivente intorno alla figura del cosiddetto "super-condominio", nella sua configurazione ed accezione generale, valga, al di là di ogni superflua e banale parafrasi, preliminarmente citare i principi regolatori del tema in esame, affidandosi testualmente ad alcune delle pronunce di legittimità che, nel tempo, si sono manifestate maggiormente esplicative. La scelta delle decisioni, fra le innumerevoli citabili, non è casuale e lascia possibile spazio ad un prossimo approfondimento.

«Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i pro-

prietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condominii, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione» (Cass., Sez. II, 14/11/2012 n. 19939; conformi, tra le tante: Cass. 17.08.2011 n. 17332; Cass. 31.01.2008 n. 2305; Cass. 02.03.2007 n. 4973; Cass. 18.04.2005 n. 8066; Cass. 07.07.2000 n. 9096, particolarmente pregevole nella motivazione, che affronta ex funditus l'argomento; Cass. 23.10.2003 n. 14791; Cass. 08.08.1996 n. 7286).

Corollario ineludibile: la regola generale è nel senso che per ogni edificio autonomo, che compone il supercondominio, deve essere nominato un amministratore (nei termini di cui all'art. 1129 c.c.) e l'insieme dei condòmini di tutti gli edifici deve nominare l'amministratore delle parti comuni ad essi, al fine di garantirne la gestione nell'interesse anch'esso collettivo. A quest'ultimo amministratore spettano tutte le facoltà inerenti tale gestione previste dagli art. 1130 e 1131 c.c., mentre le medesime facoltà saranno attribuite agli amministratori dei singoli edifici per quei beni, impianti e servizi che saranno comuni solo alle relative strutture edificate in autonomia (illuminante sul punto la motivazione che può leggersi nell'arresto di Cass. Civ, sez. II, 26.08.,2013 n. 19558).

Risulta, per tal modo, di tutta evidenza al pensiero scientifico più moderno che già la disciplina codicistica del 1942 aveva ben presente la morfologia giuridica di tale figura complessa di edifici e la sua stessa regolamentazione. Autorevole dottrina ha di recente aggiunto che «(...) stando al suo significato etimologico, l'avverbio "super" potrebbe ben designare l'organizzazione che sta sopra appunto, che si affianca o si sovrappone ad un diverso livello rispetto a quella dei singoli condominii relativi agli edifici separati che, peraltro, mantengono la loro individualità ed autonomia» (A. Celeste - A. Scarpa, "Riforma del condominio", Giuffrè Editore, 2013, p.15).

In siffatto quadro normativo è venuta ad incidere, assai significativamente ed innovativamente, la recente riforma della disciplina condominiale, ad opera della Legge n. 220 del 11 dicembre 2012, la cui entrata in vigore, come è a tutti noto, è da collocare al 18 giugno 2013.

Ciò non solo e non tanto per effetto della introduzione dell'art. 1117-bis c.c., che ha esteso l'ambito di applicazione della normativa di cui agli art. 1117 e segg. c.c. (e relative norme di attuazione: art. 61-72) ad altre tipologie di edificazioni (quali quelle del supercondominio, del condominio orizzontale, ecc.), quanto e piuttosto per aver introdotto in seno al riformato art. 67 disp. att. c.c. due nuovi commi, il terzo ed il quarto, i quali, per l'esattezza, recitano:

«[III] Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

[IV] Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea».

In un primo momento, l'inserimento dei due commi all'interno dell'art. 67 disp. att. c.c. era apparso poco comprensibile, poiché tale disposizione nel suo insieme sembrava occuparsi solo di alcuni precisi aspetti della "gestione dell'assemblea". Successivamente, però, ad una più attenta meditazione, si è mostrato il vero intento del legislatore: quello di estendere il carattere della inderogabilità, previsto dall'art. 72 disp. att. c.c. per l'art. 67, anche alla "eccezione" introdotta dai commi su indicati.

Ciò perché di eccezione si tratta: *eccezione alla regola* secondo la quale il supercondominio, come le altre fattispecie di cui all'art. 1117-bis c.c., è e rimane regolato dalle stesse norme di cui agli art. 1117 e segg. del codice.

Ne deriva che, *quando i "partecipanti"* (espressione volutamente più ampia di quella di "condomini", ragionevolmente riferibile alle "teste" e non alle unità immobiliari, ricomprendendo nelle teste anche gli usufruttuari e "gli aventi diritto a godimento periodico" ex art. 1117 c.c.) al supercondominio (giusta la previsione contenuta nel richiamo esplicito all'art. 1117-bis c.c.) *siano più di sessanta, ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore.*

Trattasi, perciò, non di una mera eventualità, ma di un *ben preciso obbligo*, al quale non è possibile sottrarsi o derogare, come si è detto, in forza della previsione di cui all'art. 72 delle disp. att. c.c.

Superfluo precisare che a ciascun autonomo edificio in condominio sarà riservato il dovere o meno (secondo il dettato dell'art. 1129, primo comma, c.c.) di nominare parallelamente anche l'amministratore dello stesso.

Ma la *inderogabilità della descritta "eccezione"* reca con sé una ulteriore decisiva considerazione, ancora oggi non del tutto scrutinata a fondo nelle sue conseguenze: *l'inevitabile superamento di qualsivoglia diversa precedente pre-*

**DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI
DI ROMA E L'ANACI E' NATO**

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì (salone demografico)	9,00-12,00	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) Circ.ne Trionfale 19	Mercoledì (1° e 3° mercoledì del mese)	15,30-18,00	Lucarini - Di Chiara
II (ex II e III) Via Dire Daut 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone Gonnellini
III (ex IV) Via Fracchia 45	Giovedì	10,00-12,00	Bertollini - Cervoni Trombino - Sanfilippo
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VI) Via Torre Annunziata 1	Giovedì	9,30-12,00	Bultrini - Di Salvo - Murzilli Arturi - Ruello
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Giuliano Orabona
VII (ex IX) Via Tommaso Fortifiocca 71	Martedì	15,00-17,30	F. Pedone - Porru Patti
VII (ex X) Piazza Cinecittà 11	Martedì	15,00-17,00	Lavy - Piccioni De Medici
VIII (ex XI) Via Benedetto Croce 50	Giovedì	15,00-17,00	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Traversi Cesarini
X (ex XIII) P.za Capelvenere 22	Giovedì	15,30-18,00	Benvenuti Casinovi
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi - Ciaralli Formigoni E.
XV (ex XX) Via Flaminia 872	Giovedì	10,00-13,00	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

visione negoziale che risulti esplicitamente od implicitamente in contrasto con il novum.

Di certo la novità di cui si discute è il frutto di una scelta sofferta e di compromesso, palesemente finalizzata a rendere più agevole la "gestione di fatto" nei supercondomini di più ampie dimensioni, introducendo un meccanismo che vuole semplificare il funzionamento delle relative assemblee. Solo il tempo e la ulteriore costruzione dogmatica potranno dare ragione o meno a siffatta pur lodevole intenzione.

Nulla quaestio, ovviamente, per *la gestione condominiale "straordinaria", che dovrà seguire, invece e sempre, le regole comuni!*

Ciò premesso, posto che l'adeguamento alla normativa citata è oramai indifferibile, perché finalizzato a consentire la prosecuzione della gestione condominiale, in virtù della efficacia imperativa delle norme in essere (in vigore, lo si ripete, dal 18 giugno 2013), risulta ovvio che *ciascuna palazzina di cui è composto il super-condominio debba provvedere alla nomina del proprio rappresentante.*

Al contempo i condominii autonomi provvederanno alla nomina obbligatoria del proprio amministratore ove il numero dei condòmini fosse superiore ad otto (ferma restando la facoltà di nomina anche nell'ipotesi di non obbligatorietà, ove l'assemblea, regolarmente riunitasi e con la maggioranza di legge, voglia provvedervi ugualmente). Trattandosi, dunque, di dovere imprescindibile, non si pone affatto la scelta tra variare o meno l'attuale assetto dell'amministrazione condominiale, qualunque esso sia. La scelta è stata operata dal legislatore ed a noi tutti è dato rispettarla, interpretandola nella sua manifesta ratio ispiratrice.

È vero che è ragionevole prevedere un aggravio di costi di gestione (obbligatorietà della tenuta di un conto corrente dedicato ad ogni singolo autonomo condominio; la tenuta separata dei quattro registri, anch'essi obbligatori; il compenso all'amministratore e l'eventuale compenso al "rappresentante" nominato per ciascun edificio in condominio; ecc.). Ma siffatto aggravio, tanto più potrà contenersi, in quanto si riuscirà, da un lato, a nominare, nella funzione di gestione, amministratori autenticamente professionisti, e, dall'altro, non mancherà la indispensabile ed operosa collaborazione dei singoli condomini, veri destinatari della intera disciplina. Non può sfuggire, a quest'ultimo fine "economico", tutt'altro che trascurabile, la circostanza che l'intera riforma del 2012 (con le modifiche apportate dal D.L. n.145/2013, convertito nella L. 21.02.2014 n. 9), seguita dalla Legge 14.01.2013 n.4 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate), e, da ultimo, dal D.M. Giustizia 13.08.2014 n. 140 (Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità di formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per i medesimi amministratori), sono precipuamente dirette a garantire, al contempo, la qualità dell'esercizio professionale da parte degli amministratori ed una partecipazione informata e corretta dei condomini alla vita condominiale.

Ipotizzare, poi, la necessità di un preventivo "scioglimento" o "scorporo" del preesistente supercondominio e di "costituzione" di condominii autonomi (quando si è chiarito che sia l'uno che gli altri nascono per legge, ipso iure et facto, salvo titolo contrario) è un palese errore concettuale, fuorviante dalla corretta impostazione esegetica.

Né, alla ricostruzione che precede, è minimamente d'ostacolo il dettato normativo di cui agli art. 61 e 62 disp. att. c.c. (non toccati dalla riforma del 2012), i quali, al contrario e se correttamente intesi, si manifestano perfettamente in sintonia con i principi sopra esposti ed, anzi, in termini di condivisibile complementarità.

È noto, infatti, che le disposizioni appena sopra richiamate, le quali prevedono la possibilità della scissione, in base a delibera adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condominii, hanno natura eccezionale, in quanto derogano al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, favorendo la trasformazione di un condominio complesso in condominii autonomi (Cass. 28.10.1995 n. 11276, la quale, ha negato la utilizzazione analogica delle norme per giustificare l'ipotesi inversa, e cioè la fusione in un unico condominio di più edifici autonomi, adottata a maggioranza).

Anzi, argomentando proprio dalle regole contenute negli art. 61 e 62, riaffermando che il presupposto fondante perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è la "relazione di accessorietà", la Suprema Corte ha avuto occasione di sottolineare che la finalità di siffatte norme è quella di ribadire il principio generale (art. 1118 c.c.) per cui, anche nel caso di scioglimento di un condominio complesso in più condominii autonomi, è preclusa la rinuncia al diritto sulle cose che inevitabilmente sono condominiali e tali restano, perché presentano quelle caratteristiche di accessorietà rispetto ai beni a proprietà esclusiva (Cass. 03.10.2003 n. 14791, citata).

A voler trascurare che la pari inderogabilità degli art. 1129 e 1136 (in virtù del chiaro richiamo contenuto nell'art. 1138 c.c.), ad esempio, suona comunque come limite invalicabile anche nelle eventuali scelte convenzionali ab origine adottate per un regolamento di condominio contrattuale che volesse imporre scelte differenti (cfr. Cass. Civ., sez. II, 21.02.2013 n. 4340).

Se quanto sopra evidenziato può trovare presumibile ampia concordia, avviene, invece, assai difficoltoso riempire di univoco significato giuridico gli spazi vuoti che il legislatore ha lasciato in ordine alla concreta concatenazione degli adempimenti e dei passaggi che si rendono obbligati in funzione dello svolgimento dell'assemblea dei "rappresentanti", nonché nei rapporti tra rappresentanti ed amministratore del supercondominio (sempre nella ipotesi qui presa in considerazione).

Il quarto comma dell'art. 67, pur esordendo con l'inciso che deve considerarsi come non apposto ogni limite o condizione al potere di rappresentanza ed aggiungendo che il rappresentante risponde con le regole del mandato, è eccessivamente lapidario nel puntualizzare solamente che quest'ultimo "*comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini*", nonché "*l'amministratore riferisce in assemblea*".

I quesiti che per tal modo si pongono all'attenzione dell'interprete sono molteplici, di non facile soluzione e tutti comunque legittimi.

Per affrontarli e tentare di offrire una lettura rispettosa sia della ratio ispiratrice che del sistema nel quale quei due commi si inseriscono, potrebbe essere di grande ausilio tenere a mente le due fondamentali *linee guida* di già accennate: da un lato la *natura di "eccezione" della fattispecie in commento rispetto alle regole generali* (comportante la reviviscenza di queste ultime lad-

dove ci si trovi fuori dal dettato letterale della norma speciale) e, dall'altro, il carattere di *imperatività/inderogabilità* impressovi dal legislatore, che impedisce qualsiasi applicazione analogica od estensiva e, comunque, incompatibile con la sua previsione.

Esaminiamone alcuni, di siffatti quesiti.

Prendendo le mosse dalla maggioranza qualificata (comma 5° art. 1136) imposta per la nomina del rappresentante, pare essa potersi giustificare, innanzitutto, nell'ampio rapporto di fiducia sotteso con i condomini, perfettamente in linea con quella delega in bianco che il legislatore garantisce al nominato, seppur compatibilmente con il rapporto di mandato che viene ad instaurarsi. Merita particolare sottolineatura la circostanza che la norma fa esplicito riferimento al rapporto di "rappresentanza", in funzione del quale il nominato "rappresentante" andrà a garantire la presenza di tutti indistintamente i condomini del singolo condominio rappresentato per volontà di legge con quella maggioranza qualificata. È come dire che questi ultimi saranno integralmente presenti e necessariamente deliberanti nell'assemblea del supercondominio, in virtù della espressione di voto riservata al loro rappresentante (giusta la descritta "delega in bianco", ex lege).

Non dovrebbero sorgere dubbi sulla natura dell'eventuale vizio insorgente da una nomina con quorum insufficiente, comportante la mera annullabilità del deliberato e non la nullità radicale, con le conseguenze che vi si connettono, a tenore dell'insegnamento di Cass. S.U. civ. 07.03.2005 n. 4806, tuttora valido. I dubbi, come vedremo, nascono, invece, nell'individuare i presupposti necessari per l'esercizio dell'altrettanto eventuale azione di impugnativa ex art. 1137 c.c.

La maggioranza richiesta per la nomina dell'amministratore del supercondominio da parte dei rappresentanti sarà, secondo i canoni comuni, quella per teste e millesimi dettata dal combinato disposto dei commi II° e IV° dell'art. 1136 c.c. (norma anch'essa inderogabile). Dovendosi, ciascuno dei rappresentanti, considerare portatore del numero delle teste e dei millesimi del singolo condominio rappresentato. Nulla muta neppure in termini di necessaria convocazione in prima e seconda seduta, né in termini di tempo del preavviso.

A tanto deve giungersi proprio nel silenzio della norma speciale ed in sintonia con un consolidato orientamento di legittimità, che, seppur anteriore alla riforma, è da ritenersi del tutto valido (Cass. 21.02.2013 n. 4340, citata, motivata con ampia nota di richiami; Cass. 14.11.2012 n. 19939, citata, che afferma la obbligatorietà della contemporanea presenza di più tabelle millesimali, una per il supercondominio ed un'altra per ciascun edificio autonomo; Cass. 28.09.1994 n. 7894 e Cass. 06.12.2001 n. 15476, le quali hanno precisato i limiti entro i quali possa muoversi un regolamento contrattuale di supercondominio, rispetto alle norme inderogabili ex art. 1138 c.c.).

Sembra ragionevole e conforme alla sua ratio ritenere che la "comunicazione" che il rappresentante deve all'amministratore del singolo condominio, dal quale ha ricevuto la "delega in bianco" (relativamente all'ordine del giorno

ed alle decisioni assunte dall'assemblea dei partecipanti), possa essere unica ed, addirittura, susseguente alla deliberazione. Seppur rimane suggeribile l'esercizio della facoltà di comunicare separatamente e nella loro successione temporale prima l'ordine del giorno e, dopo, la delibera adottata, in ossequio alla diligenza richiesta nell'adempimento del mandato. L'avverbio "tempestivamente", che potrebbe fare pensare ad uno spazio necessario al suo destinatario per provocare un preventivo esame da parte dei condomini del condominio autonomo, pare, invece, meglio interpretabile nel senso di "solerte/non procrastinabile", destinato piuttosto a garantire il diritto di informazione in capo ai singoli in ordine alla nomina dell'amministratore del supercondominio ed all'approvazione di preventivo e rendiconto annuale (in essi dovendosi ricomprendere "tutta" la letterale «*gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini*»).

Nessuna convocazione, pertanto, sarà richiesta all'amministratore del singolo condominio, proprio in funzione della impossibilità di vincolare in qualsiasi guisa il potere di espressione del rappresentante ed il suo operato. Solo a deliberato conseguito e comunicatogli, l'amministratore riferirà alla propria assemblea, la quale non potrà che prenderne atto.

La precisa indicazione dei distinti compiti che assumono il rappresentante e l'amministratore del singolo condominio, portano, ragionevolmente, a ritenere di dover escludere la commistione dei due ruoli di mandatario.

Sembrerebbe difficile negare, infatti, che dalla lettera dei due commi si ricavi una precisa volontà del legislatore in tal senso, allorché si sia posto l'ac-

cento della sola rappresentanza in capo alla figura del "rappresentante", al quale non è dato alcun compito di amministrazione diretta dei beni, impianti e servizi comuni, che, al contrario, sono appannaggio dell'amministratore (sempre ove nominato).

Ma una ulteriore considerazione si impone nel confermare questa conclusione: sembra proprio che il legislatore abbia voluto che l'amministratore del singolo condominio veda il suo operare regolato dalle specifiche disposizioni in materia di condominio, mentre il rappresentante sia governato dalle sole regole del mandato di diritto comune, naturalmente in quanto compatibili ed estese al potere di rappresentanza.

Alla stregua di ciò deve pure risolversi il quesito se l'attività del rappresentante debba presumersi o meno gratuita. Infatti, se il riferimento alle norme sul mandato è esplicito, ne deriva che il rapporto intercorrente tra le parti debba presumersi oneroso, a mente dell'art. 1709 c.c.

Similmente per la durata del mandato al rappresentante, che, sempre per le regole di diritto comune, non è a tempo determinato (dovendosi, di conseguenza, escludere la cosiddetta "annualità dell'incarico"). Il rappresentante proseguirà nei suoi compiti sino a revoca, rinuncia ovvero morte, interdizione, inabilitazione (art. 1722 c.c.).

Innegabili difficoltà di compatibilità della disciplina speciale appena descritta, nei termini interpretati, con l'azione di impugnativa ex art. 1137 c.c., possono insorgere, non tanto con riferimento al metodo collegiale ed al principio maggioritario, quanto e piuttosto in ordine alla esistenza o meno dei presupposti per l'esercizio di detta azione (legittimazione attiva) ed alla eventuale individuazione del momento di decorrenza del termine decadenziale. Sul tema il confronto è aperto e merita un adeguato preventivo approfondimento. Sin d'ora potrebbe osservarsi come avendo garantito al rappresentante del singolo condominio un potere insindacabile in ordine alla gestione ordinaria ed alla nomina dell'amministratore, il riconoscimento in capo ai singoli condomini del diritto ad impugnare ex art. 1137 c.c. la delibera dell'assemblea del supercondominio dovrebbe essere limitata alla sola ipotesi in cui il loro rappresentante abbia espresso il proprio dissenso o l'astensione dal voto.

Tanto si voleva rassegnare in una prima battuta, pur nella consapevolezza della complessità delle questioni sottese e nella pari coscienza che una trattazione sintetica non può mai essere esaustiva, ancor più dinanzi alla riconosciuta intenzionale genericità del nuovo dettato normativo, che attende il suo fisiologico completamento sistematico dal diritto vivente.

■

* Componente CSN

Verande, coperture e violazione del decoro architettonico

di Adriana Nicoletti *

Il condominio è consumato terreno di incontro e scontro tra contrapposti interessi, spesso determinati da finalità che nascondono sotterranei intenti di rivalsa tra condomini. Accade, allora, che il condomino, che si avvalga di un proprio diritto, sia visto come elemento di turbativa e divenga soggetto passivo di controversie, che potrebbero essere evitate con il ricorso al buon senso e, soprattutto, con la ricerca di un accordo che soddisfi ambo le parti.

Non sfugge a questa logica il problema, sempre attuale, della corretta utilizzazione di parti di proprietà esclusiva per installarvi manufatti che, visibili dall'esterno, potrebbero incidere negativamente sul decoro architettonico dell'edificio e che, proprio per questo motivo, spesso rappresentano oggetto di controversie anche giudiziali. E ciò vale tanto nel caso in cui l'opera sia regolare dal punto di vista urbanistico, quanto nell'ipotesi in cui la stessa non sia stata assentita dalle autorità competenti, ovvero sia oggetto di domande di condono che rimangono inevase per anni.

Il decoro architettonico è un bene comune con valenza economica

Di decoro architettonico si parla, nel codice civile, come di un limite inderogabile (ovvero non eludibile neppure dal regolamento di condominio), quando interessi le innovazioni deliberate dalla maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, co. 5, c.c. (art. 1120, ultimo comma), le opere eseguite su parti di uso individuale (art. 1122 c.c.), ovvero quando si riferisca a costruzioni in sopraelevazione (art. 1127 c.c.). In tal caso occorre precisare che più che di decoro, la disposizione si riferisce al pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio.

La casistica giurisprudenziale che definisce la nozione di decoro architettonico è vastissima ed è concorde nel ritenere che questo coincide con il concetto di estetica, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. In questo ambito, pertanto, la realizzazione di un'opera che muti l'aspetto originario, anche di singoli elementi o punti dell'edificio, altera il decoro dello stesso nel momento in cui tale mutazione si riflette sull'insieme dell'aspetto dello stabile.

In tale ambito si va ad inserire una problematica peculiare: ovvero la circostanza se la violazione del decoro architettonico possa essere fatta valere anche per quegli edifici privi di un particolare valore storico, oppure se debbano essere presi in considerazione anche stabili che, per loro natura, siano privi di qualsivoglia valore estetico, perchè già menomati a causa dell'incuria dei condomini che non abbiano provveduto alla loro manutenzione esterna, oppure perché oggetto di interventi del tutto casuali, che abbiano stravolto l'aspetto esteriore della facciata. E la questione – come si dirà in prosieguo – interessa in particolar modo la costruzione di verande installate a beneficio esclusivo dei proprietari di terrazzi o balconi.

In via generale si può già da ora anticipare che l'accertamento della sussistenza o meno della violazione al decoro architettonico è rimessa al giudice il quale, nella valutazione, deve adottare criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, verificando quale fosse il grado originario dell'unitarietà delle linee architettoniche ed in quale misura la nuova opera abbia prodotto un danno che abbia anche una rilevanza economica.

La monetizzazione del danno al decoro, tanto dello stabile quanto delle singole proprietà, infatti, è un ulteriore profilo della questione poiché, una volta assodato che vi sia stato uno "stravolgimento" della fisionomia architettonica dell'edificio, è stato affermato che "il pregiudizio economico è una conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l'alterazione" (Cass. 31 marzo 2006, n. 7625).

In buona sostanza, quindi, essendo il danno economico in *re ipsa* la sua sussistenza non richiede dal giudicante una espressa motivazione, mentre il termine utilizzato dalla Corte ("stravolgimento") porta a ritenere che la violazione del decoro debba essere non di poco conto ma evidente ed apprezzabile (Cass. n. 7625/2006).

Le verande e la giurisprudenza

Molto spesso accade che i condomini, proprietari di terrazzi esclusivi ovvero di balconi, sfruttino questi spazi per incrementare la superficie utile dell'appartamento creando nuovi spazi, chiusi da strutture costituite da profilati in alluminio tamponati da vetri.

Trattasi di interventi che costituiscono una prassi che genera continui contrasti.

Da un punto di vista strettamente urbanistico la veranda, anche se di modeste dimensioni, non costituisce la realizzazione di una pertinenza, né un intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a concessione edilizia ovvero a permesso di costruire, la cui realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, integra il reato previsto dall'art. 44 d.p.r. n. 380 del 2001 (Cass. pen. Sez. III, 03 dicembre 2013, n. 1483).

In ambito condominiale, invece, è necessario osservare che, se il regolamento disponga che, per gli interventi effettuati nelle proprietà individuali con

rilevanza sull'esterno del fabbricato, sia necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non è opportuno ma indispensabile, per evitare inutili contrasti, che prima di porre mano alle modifiche ci si munisca di tale consenso. È sicuro, infatti, che in caso contrario la violazione della clausola regolamentare diverrà uno dei punti di forza per il condominio od anche per il singolo condomino promotore di un giudizio nei confronti del soggetto inadempiente.

Il fatto, poi, che qualcuno, in forza di un proprio diritto, aumenti la volumetria del proprio immobile è spesso circostanza che ingenera ingiustificate rivalità, non di rado mascherate dalla motivazione di voler difendere l'integrità estetica dell'edificio, non solo quando questo sia privo di una connotazione di particolare pregio, ma anche quando siano gli stessi condomini che, con il loro lassismo abbiano fatto degradare l'aspetto esterno dello stabile. Il tutto senza contare che quando, attraverso tali interventi, si determini un complessivo e significativo aumento della superficie di molti appartamenti a scapito di altri le tabelle millesimali della proprietà rimangono immutate.

Nel corso del tempo la giurisprudenza più volte si è trovata a dover decidere sulla diatriba verande / violazione del decoro architettonico, con una alternanza di posizioni, talvolta rigorose ed altre volte meno rigide.

In passato, infatti, si era ritenuto che il decoro dovesse essere valutato indipendentemente dal pregio artistico dell'edificio e senza riferimento all'ambiente nel quale esso si trova (Cass. n. 2189/1981), mentre già alla fine degli anni '80 la Corte Suprema si era indirizzata nel ritenere che per stabilire se un'opera abbia pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, quindi, valutando non solo se l'estetica era già stata menomata da precedenti interventi ma anche se l'edificio fosse di mediocre livello architettonico (Cass. n. 3549/1989).

Successivamente la Corte affermava che "nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., può essere attribuita al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate" (Cass. n. 851/2007).

Per tale ultimo profilo, tuttavia, nello stesso anno i giudici di legittimità si pronunciavano in modo opposto (Cass. n. 21835/2007). Proseguendo su questa ultima direttrice, infine, con una recente decisione (sentenza n. 26055 del 10 dicembre 2014, conforme a Cass. n. 4679/2009), che ha riguardato proprio il rapporto tra veranda ed alterazione del decoro architettonico, la Corte Suprema ha confermato che " in tema di condominio non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino quando sussiste degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino".

Il caso portato all'esame della Cassazione è di scuola: un condomino, che aveva trasformato il proprio balcone in veranda chiusa, applicando sul vetro un aeratore, era stato citato in giudizio da altro condomino per conseguenti immissioni, violazione del diritto di veduta e del decoro, con domanda di demolizione del manufatto e ripristino dei luoghi. Il Tribunale accoglieva la do-

manda, mentre il giudice di secondo grado – le cui motivazioni venivano confermate dalla Cassazione – accoglieva l'appello principale dei convenuti, esecutori della veranda. Nel corso del giudizio, infatti, dalla CTU era emerso che nel corso degli anni numerosi condomini avevano installato in facciata altrettante verande, tutte diverse tra loro, per cui l'aspetto dello stabile risultava già modificato rispetto a quello originale.

La decisione, peraltro, conferma un suo precedente, specifico nell'oggetto, secondo il quale preesistenti interventi modificativi, quali installazione di verande od apposizione di tubi esterni di diversa sezione e grandezza, dei quali non sia mai stata richiesta la rimozione, configurano situazioni di fatto nelle quali la nuova veranda non può essere considerata elemento di disturbo al decoro dell'edificio, oramai irrimediabilmente compromesso (Cass. n. 14992/2012).

Per completezza va richiamata anche una decisione di ultima ora, ovvero la sentenza della Suprema Corte n. 2109 del 5 febbraio 2015 (Pres. Triola) nella quale, al di là della specificità del caso tutto imperniato sul contenuto espositivo ed interpretativo della CTU, ci si è conformati ad un principio di carattere generale: se la veranda risalti in modo "evidentissimo" e sia "completamente difforme" rispetto all'architettura dell'edificio, che presenta un suo pregio ed una sua caratteristica ben evidente, sussiste la violazione di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c.

Da questa panoramica giurisprudenziale, sicuramente non esaustiva, e dalle considerazioni di cui sopra si possono trarre alcune conclusioni:

- rilevanza del regolamento contrattuale di condominio che ponga specifici divieti o imponga la richiesta preventiva di assenso all'assemblea;
- pari rilevanza di un regolamento comunale, richiamato in quello condominiale, a tutela dell'estetica e del decoro, che solleva il giudice da un'indagine sulla illegittimità dell'opera sotto il profilo dell'alterazione del decoro medesimo (Cass. n. 839/1978: non risultano esservi successive decisioni sul punto);
- la valutazione dell'alterazione è di carattere oggettivo, in quanto riferita all'impatto della veranda sull'edificio nel suo complesso ed esula da qualunque riferimento all'ambiente circostante, tanto è vero che solo il condominio oppure un suo condomino può chiederne la demolizione e la rimessione in pristino dei luoghi;
- la rilevanza dello stato dello stabile, già oggetto negli anni di interventi disordinati e peggiorativi che siano stati tollerati dai condomini.

* * *

Un ultimo cenno lo dobbiamo riservare ad altri manufatti che, sicuramente meno invasivi rispetto alle verande, potrebbero ugualmente rappresentare un elemento di disturbo.

Tettoie, pergo-tende e pergolati spesso vengono installati, soprattutto dai proprietari dei piani attici, per proteggere le terrazze dalle intemperie, renderle periodicamente utilizzabili, compatibilmente con le stagioni, ed accoglienti tramite arredi da giardino.

L'argomento, per il profilo edilizio/urbanistico atto ad individuare il regime applicabile a questo tipo di interventi, offre molti spunti di riflessione che non possono essere, ovviamente, trattati in questa sede e rispetto ai quali il punto cardine riguarda l'inquadrabilità o meno dei manufatti nel concetto di costruzione.

Per onore di cronaca ci limitiamo solo a citare la recente sentenza del Consiglio di Stato n. 1777/2014, la quale ha dichiarato che una "pergo - tenda", ovvero una struttura costituita da pali poggiati sul pavimento del terrazzo a livello e da traverse con binario di scorrimento per il telo in PVC, nonché munita di copertura rigida in aggetto, anche se di notevoli dimensioni, "non configura né un aumento del volume e della superficie coperta, né la creazione o modificazione di un organismo edilizio, né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa, in ragione della sua inidoneità a modificare le destinazione d'uso degli spazi esterni interessati, della sua facile e completa rimovibilità, dell'assenza di tamponature verticali e della facile rimovibilità della copertura orizzontale (addirittura retraibile a mezzo di motore elettrico). La stessa deve, invece, qualificarsi alla stregua di arredo esterno, di riparo e protezione, funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento cui accede, in quanto tale riconducibile agli interventi manutentivi non subordinati ad alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, comma 1, D.P.R. n. 380 del 2001".

La decisione, pur se perviene da organo giurisdizionale amministrativo, escluderebbe, quindi che, una pergo - tenda, proprio per le sue caratteristiche possa violare il decoro architettonico dell'edificio. Fatto salvo, naturalmente, l'esame della singola fattispecie.

Per quanto concerne, infine, le *tende da sole* collocate all'esterno di finestre, logge e balconi, soprattutto se interessano il prospetto aggettante sulla via pubblica, al di là del problema del rispetto del decoro architettonico pone, per gli edifici di particolare pregio artistico, la necessità di ottenere dalle autorità competenti la relativa autorizzazione, così come nei centri storici i regolamenti comunali possono emanare ordinanze attinenti alla tipologia, dimensione, forme e colore delle tende.

Per quanto concerne, invece, gli edifici di civile abitazione, rilevata sempre la valenza di un regolamento condominiale contrattuale (nella fattispecie, infatti, ci muoviamo nel campo di opere che riguardano la proprietà esclusiva), recepito negli atti di compravendita e contenente disposizioni in ordine alla installazione omogenea di tendaggi è auspicabile che i condomini si accordino, preventivamente, in ordine alle modalità da rispettare per tali interventi che, se eseguiti in modo uniforme ed armonico, potrebbero rappresentare un elemento di abbellimento della facciata con un effetto di ricaduta positivo quanto al valore economico delle proprietà individuali, sempre inevitabilmente legato al bene comune.



* Avvocato del Foro di Roma

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2013 - Febbraio 2014	0,5% (75% = 0,375%)	G.U. 31/3/2014	n. 75
Marzo 2013 - Marzo 2014	0,3% (75% = 0,225%)	G.U. 23/4/2014	n. 94
Aprile 2013 - Aprile 2014	0,5% (75% = 0,375%)	G.U. 11/6/2014	n. 133
Maggio 2013 - Maggio 2014	0,4% (75% = 0,300%)	G.U. 21/6/2014	n. 142
Giugno 2013 - Giugno 2014	0,3% (75% = 0,225%)	G.U. 25/7/2014	n. 171
Luglio 2013 - Luglio 2014	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 22/8/2014	n. 194
Agosto 2013 - Agosto 2014	- 0,1% (75% = -0,075%)	G.U. 22/9/2014	n. 220
Settembre 2013 - Settembre 2014	- 0,1% (75% = -0,075%)	G.U. 24/10/2014	n. 248
Ottobre 2013 - Ottobre 2014	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 27/11/2014	n. 276
Novembre 2013 - Novembre 2014	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 23/12/2014	n. 297
Dicembre 2013 - Dicembre 2014	- 0,1% (75% = -0,075%)	G.U. 26/1/2015	n. 20
Gennaio 2014 - Gennaio 2015	- 0,7% (75% = -0,525%)	G.U. in corso di pubblicazione	

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

APERTURA DEL CENTRO ELABORAZIONE DATI PER IL SERVIZIO DI PAGHE E CONTRIBUTI RELATIVO AI DIPENDENTI DI CONDOMINIO E AGLI STUDI PROFESSIONALI DEGLI AMMINISTRATORI

Anaci Roma Service s.r.l. è lieta di annoverare tra i servizi professionali che può offrirti, la nascita del C.E.D. per il "servizio di buste paga".

I nostri punti di forza sono:

- abbattimento del costo del servizio;
- tutela dell'associato ANACI con la verifica dei contratti, indennità e rispetto del C.C.N.L.;
- assunzioni temporanee per le sostituzioni dei dipendenti di fabbricato;
- assistenza nelle conciliazione in caso di vertenze;
- servizi collaterali, indispensabili alla professione di Amministratore;
- professionalità, servizio on-line, reperibilità per le urgenze.

Potrai scegliere se iscrivere il tuo condominio (€ 100,00 + iva ogni anno) ad A.R.S., usufruendo del prezzo scontato di € 21,00 + iva per ogni busta paga (comprensivo di: compilazione cedolino, tenuta libro unico del lavoro, inoltro uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell' area riservata del sito www.anaciroma.it – LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministratori di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, voltare codice fiscale del condominio, ecc. ecc.) e soprattutto, consulenze gratuite ai condomini.

Il servizio è attivo dal 3 gennaio 2014 ed il C.E.D. (linea telefonica dedicata 06/42020941), che rispetterà il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
- il servizio di consulenza inizierà il 7 gennaio 2014 ed un consulente del lavoro sarà a tua disposizione il martedì e giovedì mattina, di ogni settimana.

Al fine di tutelarti, A.R.S. si impegnerà a raccogliere, inizialmente, tutte le informazioni di ciascun dipendente di fabbricato e dei tuoi eventuali dipendenti, per effettuare uno screening dell'attuale busta paga, delle eventuali indennità lavorative se conformi al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei dipendenti di fabbricati e degli studi professionali.

ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.

Con l'occasione ti ricordo che A.R.S. srl è di proprietà ANACI ROMA e quindi è anche Tua.

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la pubblicizzazione dell'immagine dell'amministratore ANACI.

Nell'augurarti uno splendido 2014, ti aspetto fiducioso.

*ANACI ROMA SERVICE s.r.l.
Presidente del C.d.A.*

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	2012	3,30%
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%	2013	1,92%
						2014	1,50%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,50%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)

CORTE DI GIUSTIZIA U.E. - VIDEOCAMERE LECITE

Sono lecite le videocamere di sorveglianza esterne che puntano alla strada acquisendo immagini di sconosciuti; un Tribunale della Cecoslovacchia ha chiesto di chiarire se sono possibili tali registrazioni senza il loro consenso in applicazione della direttiva n. 95/46/CE. Si tratta della sentenza 11 dicembre 2014: l'installazione consente di tutelare un interesse legittimo a proteggere i beni, la salute e la vita degli interessati.

ABROGATO IL LIBRETTO DEL FABBRICATO PUGLIESE

Dopo la nuova impugnativa per incostituzionalità del Governo all'iniziativa pugliese, il Consiglio regionale ha abrogato la legge istitutiva del libretto casa. Iniziative analoghe erano state già attuate in altre Regioni senza seguito.

L'ORGANISMO AGENTI ATTIVITÀ FINANZIARIA

L'OAM (Organismo degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi), istituito con D.Lgs n. 141/2010 il cui elenco è sottoposto a vigilanza della Banca d'Italia, in mezza pagina di pubblicità sul quotidiano *Ilsole24ore* del 3 marzo scorso, ha evidenziato l'obiettivo di tutelare i consumatori che hanno accesso al credito; vigila sulla legalità e sulla professionalità di agenti e mediatori.

L'art. 71 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile prevede invece, nonostante la riforma della disciplina condominiale, un inesistente registro degli amministratori di condominio senza alcuna tutela per il consumatore-proprietario di immobili.

ESPOSTO FIAIP ALL'ANTITRUST

Gli agenti immobiliari hanno denunciato l'ipotesi di violazione della concorrenza nell'iniziativa di alcune banche di allargare i servizi ai clienti intenzionati all'acquisto sul mercato residenziale; le banche non darebbero garanzia di terzietà tra venditore e compratore con le loro società di intermediazione, tutela che solo gli agenti immobiliari possono assicurare. Una strategia degli istituti di credito che può arrivare anche alla gestione condominiale?

LAUREA PER IL PRESIDENTE ANACI ROMA

Presso l'Università Unicusano si è laureata (nonostante le stampelle) Rossana De Angelis discutendo brillantemente con il Prof. Cicala la tesi "La nomina dell'amministratore nel supercondominio".

METRIQUADRI PER IL NUOVO CATASTO

La "misura" delle unità immobiliari da parte della riforma in corso non verrà effettuata secondo i vani ma tenendo conto dei metriquadri; scompariranno anche le categorie per cui gli appartamenti comuni (già ad uso portiere) non saranno più individuate come A/4 (popolari). Possibilità di incremento del valore ai fini IMU?

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 elide che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzia delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	115T	PROROGA	114T
• RINNOVO ANNUALE	112T	SANZIONI ritardato pagamento	671T
• NUOVO CONT. (intero periodo)	107T	INTERESSI ritardato pagamento	731T
• RISOLUZIONE ANTICIPATA	113T		

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

Spigolature sulla riforma del condominio: la ripartizione delle spese e la riscossione ¹

di Luigi Salciarini *

Il titolo della presente relazione rimanda ad una rubrica della notissima rivista "La Settimana Enigmistica", costituita da un "catalogo" di vari aneddoti, sovente riguardanti fatti non meno che singolari. Il termine si addice perfettamente alla materia delle spese (nel duplice aspetto della "ripartizione" e della "riscossione") analizzata con specifico riferimento a quello che è stato l'intervento modificativo/integrativo operato dalla recente "riforma del condominio" (legge n. 220/2012, e successive modifiche ed integrazioni, in vigore dal 18 giugno 2013).

In via generale, si può dire che la "novella" ha lasciato totalmente inalterato il meccanismo giuridico della ripartizione delle spese, ed è intervenuta in maniera molto limitata sugli articoli 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.. Relativamente al rimanente testo codicistico riguardante la normativa condominiale (artt. 1117~1139 c.c.) è andata "spigolando" qua e là, inserendo disposizioni che seppur finalizzate alla regolamentazione di altri e differenti ambiti della disciplina, sono comunque in grado di produrre effetti in materia di spese.

Come prima cosa, c'è da chiedersi il perché di questo mancato intervento sulla materia delle spese, in quanto la circostanza non può che avere un significato sia dal punto di vista interpretativo/applicativo, sia rispetto alla valutazione della disciplina che ne risulta. Tra l'altro, questa "omissione" appare confliggente con la "puntigliosità" che la riforma ha rivelato in altri casi (si pensi alla ripetuta sostituzione di termini con meri "sinonimi"). Viene, quindi, da chiedersi se si tratta del "sintomo" di un certo timore reverenziale dell'odierno legislatore nei confronti di quello del 1942; oppure se costituisce un'implicita ammissione del "buon funzionamento" del sistema di ripartizione previsto originariamente dal codice; oppure, ancora, se non sia prova del fatto che, in materia di ripartizione, non v'era necessità di cambiamenti e/o di aggiornamento normativo. Rimane il fatto che la novella ha sostanzialmente ignorato tale gruppo di norme (artt. 1123~1126 c.c.) (concentrandosi, sotto altro verso, sullo specifico aspetto della riscossione).

Fatta questa premessa, è quindi opportuno puntualizzare ciò che *non* è cambiato nella materia *de qua*; e in tale ottica, può dirsi che:

- a) è rimasto inalterato il meccanismo di ripartizione previsto dall'art. 1123 c.c.;
- b) e quindi, risultano confermate: la ripartizione di *default* a millesimi di proprietà (1° comma);
- c) la ripartizione (in subordine) in base all'uso (2° comma);

1) Relazione (ampliata e corredata di giurisprudenza) tenuta al convegno "Master giuridico 2014" organizzato da Anaci Roma e tenutosi nella giornata dell'11 ottobre 2014.

- d) la ripartizione per “gruppo” ristretto di condomini (3° comma), al cui interno si applica l’ulteriore criterio a millesimi di proprietà oppure in base all’uso (con riferimento al 1° o al 2° comma, a seconda dei casi);
- e) ed anche la possibilità che una “diversa convenzione”, in deroga pattizia a quanto sopra, stabilisca ripartizioni “personalizzate” (diverse da quelle “legali”).

Da siffatta impostazione, deriva la totale conferma di alcuni principi fondamentali, acquisiti da decenni di interpretazione giurisprudenziale, tra i quali:

1) la ripartizione a millesimi costituisce criterio “di riferimento”, ritenendosi, per esempio, del tutto incongruente col sistema di ripartizione previsto dal codice l’attribuzione degli oneri condominiali “in parti uguali” tra i partecipanti (nonostante i condomini nel concreto, sovente, attribuiscano un incondizionato gradimento a tale soluzione, e nonostante qualche arresto giurisprudenziale abbia stimato ammissibile tale ripartizione: si pensi alle pronunce sulla ripartizione delle spese per l’antenna centralizzata e per il citofono; nonché alla prassi generalizzata – ma non corretta – di ripartizione del compenso per la redazione delle tabelle millesimali secondo una quota identica per ogni appartamento).

2) La particolare individuazione dell’ambito delle facoltà dell’assemblea in merito alla ripartizione delle spese, secondo cui i relativi poteri sono assai circoscritti (molto più che in altri aspetti delle possibili decisioni di gestione). La giurisprudenza, infatti, ha precisato che l’assemblea condominiale, con le sue deliberazioni (di ripartizione), non può sovrapporsi al dettato legale, ma deve, invece, uniformarsi ai vincolanti criteri previsti dal codice, limitandosi alla verifica e all’applicazione in concreto dei canoni fissati dalla legge, e non ha la facoltà di introdurre deroghe ai medesimi, in considerazione del fatto che tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono derivare soltanto da una convenzione (contrattuale) cui egli aderisca (cfr. Cass. 19 marzo 2010, n. 6714; Trib. Torino 18 maggio 2005, n. 3356; Trib. Genova 9 novembre 2004, n. 4197; Trib. Bologna 25 maggio 2004, n. 1591; Trib. Napoli 5 aprile 2004, n. 3929; Trib. Bologna 22 gennaio 2004, n. 264; Cass. 5 novembre 2001, n. 13631; Cass. 15 marzo 1995, n. 3042; Cass. 3 maggio 1993, n. 5125; Cass. 19 novembre 1992, n. 12375; Cass. 21 maggio 1987, n. 4627; Cass. S.U. 5 maggio 1980, n. 2928).

Nel concreto, l’assemblea quando provvedere ad attribuire una spesa deve:

- a) individuare il criterio che la legge prevede per la specifica ripartizione;
- b) applicarlo al caso concreto.

Sul punto, varrebbe la pena di svolgere una rapida riflessione sul ruolo dell’amministratore il quale, in merito alla ripartizione delle spese e nella prassi generalizzata, ha assunto, a sommo avviso di chi scrive, una veste eccessivamente propositiva. Spesso (se non sempre) accade che, autonomamente e direttamente, presenti una ripartizione già “confezionata” all’assemblea la quale, per prassi, sostanzialmente la ratifica/approva così com’è. Tuttavia, secondo l’impostazione del codice relativa all’individuazione della ripartizione della specifica spesa, quella dell’amministratore è solo una “proposta” (di deliberazione) e nulla di più, ed invece è (o meglio, dovrebbe essere) l’assemblea che procede ad individuarla tra le tante possibili. Non deve sfuggire che da tali iniziative dell’amministratore (nel caso in cui la conseguente delibera sia invalida) si potrebbe anche far scaturire una qualche forma di sua responsabilità (quanto meno professionale).

3) Proprio con riferimento all'ambito dei poteri dell'assemblea in materia di ripartizione delle spese, risulta assolutamente confermata la totale esclusione dall'ambito delle sue prerogative decisionali della possibilità di deliberare sulla ripartizione delle c.d. (e "presunte") spese personali. Si pensi, innanzitutto, ai costi per il rifacimento dei balconi in sede di manutenzione straordinaria dell'edificio (sul punto, cfr. la recente Cass. 9 ottobre 2014, n. 21343), oppure alle spese del compenso del legale/avvocato del condominio in sede di procedimento di riscossione coattiva del credito per oneri condominiali.

4) In funzione dell'applicazione del comma 3 dell'art. 1123 c.c. – norma, come detto, anch'essa inalterata – risulta confermato il riconoscimento del fenomeno del c.d. "condominio parziale" in base al quale, sia la competenza decisionale, sia l'onere di sostenere separatamente le spese per la gestione e la conservazione della parte comune va riferita/o ad un gruppo "ristretto" di condomini. Sul punto, in particolare, può evidenziarsi che, nell'art. 1117 c.c., per la prima volta in maniera espressa, viene richiamato (e quindi apprezzato) dalla "riforma" il concetto di "destinazione", che costituisce proprio il criterio di attribuzione della "proprietà parziale" all'interno del condominio.

5) Altrettanto confermato è il criterio di valutazione del grado dell'eventuale invalidità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese. Rimane pertanto inalterato il criterio di distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili in tale materia, che va individuato con riferimento a quanto affermato dal noto pronunciamento a Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cass. S.U. 7 marzo 2005, n. 4806), secondo cui, stante le predette circoscritte facoltà attribuite all'assemblea, si verifica un'ipotesi di nullità nel caso della delibera che modifica i criteri di spesa previsti dall'art. 1123 c.c., mentre si verte in ipotesi di annullabilità nell'eventualità della ripartizione errata (solo) nel concreto (tra le molte conformi, si vedano, da ultime, Trib. Milano 11 febbraio 2014, n. 2010, Cass. 21 maggio 2012, n. 8010).

Il principio è piuttosto "astratto" e risulta riportato tralattivamente in quasi tutte le sentenze in materia; tuttavia, analizzando il "fatto" delle relative sentenze, qualche esplicazione in più è possibile ottenere, e cioè che:

- a) innanzitutto, non è rivelatrice la "lesione" che si verifica per ingiusto addebito di spesa a carico di un condomino (perché si tratta di una circostanza che sempre si verifica). Quindi il pregiudizio del diritto soggettivo a carattere patrimoniale non è rivelatore del grado di invalidità della deliberazione che approva l'errata ripartizione;
- b) ogni volta che, esplicitamente o implicitamente, si adotta a maggioranza una ripartizione in deroga ai criteri legali, la deliberazione sarà affetta da nullità e non "semplicemente" da annullabilità (è il caso, per esempio, dell'adozione di un criterio previsto dalla legge per una fattispecie diversa – si pensi ai canoni dell'art. 1125 c.c., adottati in luogo di quelli dell'art. 1126 c.c. – oppure al caso dell'approvazione di una ripartizione per quote uguali) (cfr. Cass. 14 giugno 2013, n. 15402; Cass. 19 marzo 2010, n. 6714; Cass. 16 febbraio 2001, n. 2301; Cass. 8 gennaio 2000, n. 126. Peraltro, è nulla anche la delibera con cui, a maggioranza, vengano stabiliti interessi moratori a carico dei condomini in ritardo con i pagamenti: cfr. Cass. 30 aprile 2013, n. 10196);
- c) al contrario, un'errata applicazione "in concreto" di un criterio legale di ripartizione determinerà la mera annullabilità della relativa delibera (come avviene, per esempio, nel caso di erronea esclusione di uno o più condomini dalla ripartizione; o di erronea ricomprensione di costi attinenti ad altre "poste" all'interno di una ripartizione basata su di un corretto criterio legale) (cfr. Cass. 14 gennaio 2009, n. 747; Cass. 27 aprile 2005, n. 8732; Cass. 8 giugno 1993, n. 6403. Sull'errata inclusione e/o

esclusione di uno o più condomini dalla ripartizione di spesa l'orientamento della giurisprudenza è meno "armonico". Infatti: per la nullità in caso di errata inclusione, si veda Cass. 3 ottobre 2013, n. 22634).

Sempre nell'ambito delle "conferme" che ci vengono dalla riforma in materia di ripartizione delle spese.

6) Vanno ricordati soprattutto l'art. 1125 e l'art. 1126 c.c. che, proprio in materia di ripartizione delle spese regolavano (e regolano) la fattispecie delle "volte, soffitti e solai" e, soprattutto, quella del "lastrico solare esclusivo". Per tali due norme va confermata anche la sterminata giurisprudenza precedente alla riforma che ha analizzato con minuzia le due fattispecie arrivando a regolarne quasi ogni possibile aspetto. In merito all'applicazione prevista dall'art. 1126 c.c., sembra opportuno cogliere qui l'occasione di richiamare la recente Cass. 13 giugno 2014, n. 13526, la quale con riferimento ai danni da infiltrazioni provenienti da lastrico solare di proprietà o uso esclusivo - non dipendenti da fatto imputabile al solo utilizzatore - si chiede (o meglio trasmette il quesito alle Sezioni Unite) se debba configurarsi un'ipotesi di inadempimento di un'obbligazione (art. 1126 c.c.) oppure un caso di responsabilità per danni da cose in custodia (art. 2051 c.c.).

7) Risulta inalterato anche l'art. 1132 c.c. sul c.d. "dissenso alle liti" che permane regolato come per il passato (in ordine all'estraneazione del condomino dissenziente rispetto al solo pagamento delle spese liquidate a controparte).

8) Inalterato anche l'art. 1121 c.c. in ordine alla possibilità della separazione della spesa nel caso di innovazioni "gravose e/o voluttuarie", i cui costi devono essere ripartiti tra i soli condomini che aderiscono alla realizzazione dell'opera.

Sul punto, va quindi confermata tutta la giurisprudenza precedente alla riforma che (sempre con sostanziale riferimento alla ripartizione delle spese) aveva affermato che:

- ai condomini "non partecipanti" va attribuito un vero e proprio "diritto" (potestativo) al subentro successivo;
- costoro sono però obbligati al rimborso della quota parte a loro attribuibile (come se avessero partecipato *ab origine*);
- in tale ultimo caso, è necessario calcolare sia il deprezzamento di valore del bene o dell'impianto oggetto di innovazione, sia i costi sostenuti dagli originari installatori per la conservazione dell'opera;

9) Dovrebbe considerarsi ancora del tutto applicabile il fenomeno della prescrizione del credito condominiale (con conseguente liberazione del singolo condomino rispetto al pagamento), recentemente ribadita dalla Suprema Corte (Cass. 25 febbraio 2014, n. 4489, in conferma della precedente Cass. 28 agosto 2002, n. 12596) per la quale si applica il § 4 dell'art. 2948 c.c., riguardante le spese di natura periodica, con conseguente prescrizione quinquennale.

Da porre attenzione al fatto che da tale principio dovrebbe derivare che nel caso di spese straordinarie, la cui necessità è improvvisa ed imprevedibile (e che, quindi, non hanno una cadenza periodica costante) il periodo prescrizione ("ordinario") è di dieci anni ex art. 2946 c.c.; il tutto senza dimenticare la critica assai argomentata che di tale affermazione ha fatto un'autorevole dottrina (Izzo), la quale ha affermato l'inapplicabilità dell'istituto della prescrizione in ambito condominiale (in considerazione del fatto che *"fintanto che sussista l'attualità dell'adempimento dell'obbligazione che fa capo ai condomini per le spese riguardanti le cose comuni, appare fuori luogo configurare la cessazione dell'obbligo di contribuzione per prescrizione"*).

Tuttavia, la fattispecie va ora (dopo la “riforma”) ricollegata all’obbligo di riscossione entro sei mesi introdotto dalla riforma che dovrebbe, se rispettato, bypassare qualsiasi prescrizione.

10) Per quanto riguarda l’art. 1134 c.c. riguardante le spese anticipate dal singolo condomino, la novella è (apparentemente) intervenuta in due punti:

- a) sulla rubrica, nella quale il concetto di “*spese fatte dal condomino*” è stato sostituito con “*gestione di iniziativa individuale*”;
- b) nel corpo della norma, dove l’iniziativa del singolo che “*ha fatto spese per le cose comuni*” è stata diversamente indicata come quella di assunzione della gestione di tali cose.

La modifica sembra voler ampliare il concetto di attività posta in essere dal singolo che transita dalla mera effettuazione di spese al più esteso concetto di attività di gestione. Gli effetti concreti di tale cambiamento testuale, tuttavia, appaiono completamente frustrati se si pensa che il diritto affermato resta sempre e solo quello al “rimborso”, elemento che non può che riferirsi, anche dopo la riforma, alle spese anticipate dal singolo. Rimane inalterata la condizione dell’ “urgenza” come requisito imprescindibile per ottenere, appunto, detto rimborso, con relativo onere della prova che grava, ovviamente, sul richiedente (cioè sul condomino che, nell’interesse comune, ha anticipato la spesa) (cfr., pacificamente, Cass. 19 dicembre 2011, n. 27519; Cass. 12 ottobre 2001, n. 21015; Cass. 23 aprile 2010, n. 9743; Cass. 10 agosto 2009, n. 18192; Cass. 19 luglio 2007, n. 16075; Cass. Sez. Un. 31 gennaio 2006, n. 2046; Trib. Roma 17 gennaio 2006, n. 1260; Cass. 22 giugno 2005, n. 13371; Trib. Roma 7 marzo 2005, n. 7679; Cass. 8 marzo 2003, n. 3522; Cass. 26 marzo 2001, n. 4364; Cass. 4 agosto 1997, n. 7181).

11) La riforma integra il testo dell’art. 1118 c.c. considerando espressamente l’ipotesi del c.d. “distacco unilaterale” dall’impianto centralizzato per il riscaldamento, e, stimando ammissibile l’ipotesi, ne regola le conseguenze sulla partecipazione alle spese come segue: “*il condomino può rinunciare all’utilizzo dell’impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunciante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell’impianto e per la sua conservazione e messa a norma.*”

Il testo adottato appare una conferma (quasi una riproduzione) dei principi di diritto affermati dal giudice di legittimità (cfr., da ultime tra le molte conformi, Cass. 30 aprile 2014, n. 9526; Cass. 31 luglio 2012, n. 13718; Cass. 31 maggio 2012, n. 8750; Cass. 3 aprile 2012, n. 5331; Cass. 29 settembre 2011, n. 19893; Cass. 27 maggio 2011, n. 11857), risultando comunque da sottolineare i seguenti aspetti:

- la riforma conferma che il condomino che si distacca resta comunque tenuto al pagamento di tre generi di costi: a) spese per la manutenzione straordinaria dell’impianto; b) spese per sua conservazione (quindi, anche spese ordinarie); c) spese per l’eventuale messa a norma; rimanendo in pratica da escludere solo le “spese di esercizio”;
- viene stabilita una condizione impeditiva al distacco consistente nell’assenza di notevoli squilibri di funzionamento, ponendosi il problema non solo della valutazione in sede giudiziale di tale “quantità”, ma anche del fatto se siano consentiti (e, quindi, da tollerarsi) squilibri non notevoli.

Se quelle finora accennate sono le “conferme” presenti nel testo della riforma relativamente al “sistema” di regole previsto dal codice per la ripartizione delle spese condominiali, un rapido accenno va fatto alla (sola) vera modifica prevista in tale materia che è quella effettuata sull’art. 1124 c.c..

A tale proposito, va evidenziato che la novella colma una (nota) lacuna testuale inserendo anche i costi per l’impianto di ascensore nella ripartizione prevista per le scale. L’estensione del disposto dell’art. 1124 c.c. anche a tale impianto (e cioè della ripartizione metà per millesimi e metà per altezza), conferma l’identica *ratio* applicabile (alle scale e, appunto, anche all’ascensore) che si fonda sul maggior logorio della parte comune determinato dall’accesso ai piani superiori.

L’intervento della novella è perfettamente conforme ad una giurisprudenza (che in precedenza era a dir poco definitiva) secondo cui l’art. 1124 c.c. va applicato per analogia (e, come detto, per identica *ratio*) alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell’ascensore già esistente (cfr., tra le ultime, Cass. 17 febbraio 2005, n. 3264; Trib. Salerno 10 settembre 2010; Trib. Bari 14 giugno 2010, n. 2123; Trib. Salerno 3 novembre 2009; App. Milano 21 febbraio 2006, n. 76).

Più rilevante (sempre con riferimento all’art. 1124 c.c.) è il cambiamento del concetto di “ricostruzione” con quello di “sostituzione” che, a ben vedere, risolve definitivamente il problema della ripartizione applicabile al caso della “sostituzione integrale” dell’impianto di ascensore già esistente (nel concreto, disposta solitamente per antieconomicità delle continue riparazioni). Per detta ipotesi la giurisprudenza non è riuscita nel passato a fissare un criterio definitivo di ripartizione (se, quindi, si dovesse applicare il comma 1 dell’art. 1123 c.c. – a millesimi – oppure l’art. 1124 c.c. – sostanzialmente, in base all’uso), trovandosi un po’ a metà tra la manutenzione e l’installazione *ex novo*. La riforma compie una chiara “scelta di campo” prescrivendo l’applicazione del secondo criterio e dando, certamente, un contributo alla deflazione del contenzioso sul punto (anche se, a ben vedere, in tal modo determinando un certo aggravio di costi per i proprietari dei piani superiori, soprattutto per quelle componenti di spesa che, pur facendo parte della “sostituzione integrale”, non dipendono dall’utilizzo dell’impianto e quindi dall’altezza). In ogni caso, può dirsi che rimane valida, ed estranea a questa ipotesi di “sostituzione” integrale dell’impianto, quella giurisprudenza che ha diffusamente affermato la necessità di ripartizione a millesimi (comma 1, art. 1123 c.c.) per le spese di “messa a norma” e/o “adeguamento” dell’impianto (cioè quelle determinate dall’entrata in vigore di “nuove” normative tecniche). Infatti, è sempre stato pacifico che “le spese per l’adeguamento dell’ascensore alla normativa CEE non rientrano tra quelle previste dall’art. 1124 c.c., poiché non dipendono da interventi correlati con l’intensità dell’uso, con la vetustà, con guasti accidentali: ne discende che esse vanno ripartite in base ai valori di proprietà delle unità immobiliari” (cfr. Trib. Taranto 23 maggio 1996; nonché le conformi Trib. Parma 29 settembre 1994, n. 859; e Trib. Bologna 2 maggio 1995, n. 685). Principio altrettanto pacifico è quello per cui nell’ipotesi d’installazione *ex novo* dell’impianto dell’ascensore (prima non esistente) trova applicazione la disciplina dell’art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino) (cfr., fra tante conformi, Cass. 25 marzo 1999, n. 2833; Cass. 16 maggio 1991, n. 5479).

Analizzate le “conferme” della riforma (sulla materia della ripartizione delle spese), e le scarse modifiche espresse della relativa disciplina, è opportuno ora affrontare quelle che sono le “novità” che in tale ambito derivano (in maniera sostanzialmente indiretta) come effetti di altre “modifiche” che il legislatore adotta per altri aspetti della normativa condominiale.

USUFRUTTUARIO/NUDO PROPRIETARIO

Riguardo a tali soggetti (spesso presenti nell'edificio come contemporanei intestatari di un'unica porzione di piano) per le regole previgenti, era del tutto pacifico che:

- detta co/intestazione spiega effetti *erga omnes* (e quindi anche nei confronti del condominio), in quanto derivante da un titolo opponibile (Cass. 16 febbraio 2012, n. 2236; Cass. 6 luglio 2011, n. 14883; Cass. 28 agosto 2008 n. 21774; Cass. 6 luglio 2007, n. 14883; Cass. 27 ottobre 2006 n. 23291);
- l'usufruttuario ed il nudo proprietario, pertanto, devono essere considerati soggetti distinti, e sono separatamente tenuti al pagamento del dovuto, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;
- tra detti soggetti gli oneri di manutenzione sono ripartiti in base agli artt. 1004 e 1005 c.c. che addebitano, all'usufruttuario, *“le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria, le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione”*, mentre ritengono il nudo proprietario tenuto al pagamento dei costi per *“riparazioni straordinarie”*, cioè per quelle che *“sono... necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta”* (elenco ritenuto pacificamente “indicativo”: cfr. Cass. 3 aprile 1979, n. 1881; Trib. Napoli 18 febbraio 1969. Per più articolate precisazioni, si veda anche Trib. Roma, 4 novembre 2004, n. 29809 per il quale *“ai fini della ripartizione delle spese condominiali tra nudo proprietario e usufruttuario, occorre riferirsi al criterio della natura delle opere da realizzare. L'usufruttuario, avendo l'uso e il godimento della cosa, sarà responsabile per tutto ciò che attiene alla conservazione e al godimento della cosa stessa sotto il profilo materiale e della sua attitudine produttiva. Mentre saranno riservate al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa. Pertanto, spese come quelle di rifacimento della caldaia, di assicurazione del fabbricato, di manutenzione del tetto, non assumono quel carattere di straordinarietà come sopra delineato, ma piuttosto vanno fatte rientrare nell'alveo delle spese relative all'amministrazione e alla conservazione del bene in quanto idonee a preservarne l'attitudine produttiva, con conseguente attribuibilità dei relativi oneri all'usufruttuario”*).

Per le “nuove” regole della riforma, invece:

- è prevista (nell'ultimo comma dell'art. 67 disp. att. c.c.) la responsabilità solidale di tali due soggetti, mediante l'inserimento del periodo *“il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale”*;
- si tratta, appunto, di una solidarietà *tout court*, con la conseguenza che il condominio può riscuotere l'intero debito (riferibile alla specifica unità immobiliare) da uno a scelta di tali soggetti (senza alcuna “preventiva escussione” – cfr., invece, novellato art. 63 disp. att. c.c.);
- trattasi di norme di nuova introduzione (peraltro, come visto, in palese ribaltamento dei principi in precedenza applicati), quindi, con effettiva entrata in vigore dal 18 giugno 2013 (vale a dire, per le obbligazioni sorte da tale data); di conseguenza, per l'applicazione della disciplina previgente o di quella attuale sarà necessario considerare le regole poste per l'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di pagamento, specialmente nel caso di riscossioni che riguardano più annualità.

In ogni caso, a fronte di tale (riguardevole) novità, appare necessario chiedersi se, nel nuovo regime di “solidarietà”, il bilancio condominiale dovrà continuare a riportare

in maniera ugualmente separata, da una parte, le spese ("ordinarie") riguardanti l'usufruttuario, e da un'altra, quelle ("straordinarie") riferibili al nudo proprietario, come la giurisprudenza precedente ha più volte richiesto (Cass. 28 agosto 2008, n. 21774; Cass. 27 ottobre 2006, n. 23291. *Contra*, però, sul punto, Cass. 21 novembre 2000, n. 15010). Probabilmente vigente la riforma, la redazione del bilancio con un'unica voce di spesa, comprensiva di dette due poste (ordinaria e straordinaria), non dovrebbe comportare effetti di invalidità sulla deliberazione di relativa approvazione.

VENDITORE/ACQUIRENTE

La riforma ha operato alcune rilevanti modifiche in materia di individuazione del soggetto tenuto al pagamento (nei confronti del condominio) in occasione della cessione della titolarità sulla porzione di piano compresa nell'edificio.

Se, da una parte, risulta:

- confermata la responsabilità solidale (per il biennio) del venditore e dell'acquirente (di unità immobiliare compresa nell'edificio) in relazione alle spese antecedenti al rogito (art. 63, penultimo comma, disp. att. c.c.);

da un'altra parte, viene:

- introdotta la (piuttosto "incredibile") responsabilità solidale dell'acquirente e del venditore (di unità immobiliare compresa nell'edificio) in relazione alle spese successive al rogito (art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c.) e fino alla comunicazione all'amministratore di copia autentica del titolo (testualmente, *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*);

In conclusione ed in combinato disposto, in relazione alla fissazione di tale aspetto temporale, l'amministratore potrà:

- rivolgersi solo all'acquirente per gli oneri sorti successivamente alla cessione immobiliare;
- oppure,
- rivolgersi all'acquirente e anche al venditore per gli oneri sorti successivamente alla cessione qualora quest'ultimo incappi (a causa della mancata comunicazione di cui sopra) nella corresponsabilità solidale prevista dal comma 4 dell'art. 63 disp. att. c.c.;
- rivolgersi al venditore e all'acquirente per quelli sorti nell'ultimo biennio (non solare, ma di bilancio, calcolato rispetto al rogito) secondo il tradizionale testo dell'art. 63 disp. att. c.c. (pacifico il riferimento all'anno di gestione, e non a quello solare: cfr. Trib. Bolzano 10 giugno 1999; Trib. Milano 8 luglio 1971);
- rivolgersi solo al venditore per quelli anteriori a tale biennio.

Sussiste, tuttavia, più d'un problema applicativo per la "nuova" responsabilità del venditore e dell'acquirente per le spese successive al rogito.

Infatti, premettendo che, secondo il chiaro disposto della norma, si tratta di responsabilità solidale *tout court*, si pongono le seguenti questioni:

- considerato che il notaio rogante non può rilasciare copia autentica fino a che l'atto non venga sottoposto a registrazione (possibile fino a 30 gg dalla stipula), sarà da considerarsi sufficiente e/o analoga negli effetti la trasmissione di un certificato notarile (documento che, invece, può essere immediato)?;
- nel caso in cui il venditore non conosca la persona dell'amministratore (si pensi ad un'attivazione tardiva del primo), o nel caso in cui l'amministratore non sia stato

nominato (cfr. art. 1129 c.c., nuova versione, che ha portato a più di 8 il numero minimo di condomini perché la nomina si obbligatoria) con quali mezzi alternativi la formalità può essere eseguita? Trasmissione della copia autentica del rogito a tutti i condomini? Al c.d. "facente funzioni" di cui all'art. 1129 c.c. (previsto, in tale norma, limitatamente per l'affissione della "targa"?);

- nel caso in cui il venditore abbia perso contatto col condominio, circostanza che può verificarsi assai facilmente, con quale strumento (dotato di un minimo di certezza) potrà reperire il nominativo ed il recapito dell'amministratore in carica per effettuare, seppur tardivamente, la comunicazione della copia del rogito, considerato che non esiste alcun "registro"?

In ogni caso, sull'argomento, va precisato che l'approvazione del c.d. "saldo esercizi precedenti" (vale a dire, della "posta" inserita nell'ultimo bilancio per rappresentare il debito relativo ad una o più annualità antecedenti a quella oggetto di "rendiconto") non determina uno "spostamento" temporale del debito, che va sempre riferito all'annualità di specifica competenza. In realtà, si tratta di *"un mero riepilogo contabile"* (cfr. Trib. Milano 23 gennaio 2003).

IL C.D. "REVISORE" DELLA CONTABILITÀ

L'istituto del "revisore della contabilità" si collega direttamente col tema dell'invalidità della deliberazione di ripartizione delle spese.

L'art. 1130 bis c.c. ha esattamente previsto che *"l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà"*.

Viene consentita la nomina di un "revisore" finalizzata al controllo della contabilità anche di più annualità pregresse (e, quindi, anche di quelle i cui "bilanci" sono stati da tempo definitivamente approvati dall'assemblea, e non impugnati nei termini ex art. 1137 c.c. da parte dei singoli condomini).

Quindi si consente, implicitamente, che detti bilanci ("definitivi") siano rimessi in discussione "senza limitazioni".

Tale possibilità (che è incontestabile, stante il chiaro tenore letterale della norma) confligge clamorosamente con la giurisprudenza precedente che ha affermato i principi secondo cui:

- l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore rientra tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini;
- relativamente ai vizi di annullabilità (!) la relativa deliberazione, se non impugnata tempestivamente diviene definitivamente obbligatoria per tutti i condomini;
- di conseguenza, il condomino dissenziente non può, in mancanza di tempestiva formale impugnazione (ex art. 1137 c.c.) sottrarsi al pagamento di quanto dovuto (cfr. Trib. Salerno 30 gennaio 2010; Trib. Milano 7 marzo 1996, n. 2205; Cass. 14 luglio 1989, n. 3291; Cass. 23 luglio 1988 n. 4751; Cass. 5 aprile 1984 n. 2220);
- per le stesse ragioni, la predetta approvazione (e la mancata impugnativa) preclude al singolo condomino l'azione di responsabilità nei confronti dell'amministratore (arg. da Cass. 2 ottobre 1992, n. 10838). In sostanza, una volta che l'amministratore abbia presentato il rendiconto annuale all'assemblea dei partecipanti e questa lo abbia approvato, nell'esercizio dei suoi poteri discrezionali afferenti alla gestione delle parti comuni, al condomino dissenziente non resta che impugnare nei termini la delibera (cfr. Cass. 20 aprile 1994, n. 3747);

- sempre secondo la giurisprudenza (pregressa alla riforma), al di fuori di questa ipotesi (cioè, successivamente all'approvazione non contestata), il rendiconto può essere messo in discussione dal singolo condomino solo per vizi di nullità (Cass. 31 maggio 1988, n. 3701), i quali, secondo una specifica giurisprudenza di merito, possono consistere nei casi in cui, per esempio, vi sia indebita appropriazione dei fondi comuni (da parte dell'amministratore), in quanto, in tale caso, la delibera di approvazione del rendiconto sarebbe radicalmente nulla (per carenza assoluta di potere da parte dell'assemblea, nonché per mancanza di accordo e di oggetto negoziale ex art. 1418 c.c.) (Trib. Milano 7 marzo 1996, n. 2205); il tutto, peraltro, in perfetta corrispondenza al disposto dell'art. 266 cod. proc. civ., che ammette la revisione del conto già approvato in caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite.

Stante tutto ciò, non v'è chi non veda come la nomina del revisore contabile, essendo finalizzata al controllo delle annualità pregresse (senza limitazione alcuna sulla natura dei vizi contestabili o sul periodo "verificabile") mina fortemente la permanenza della validità di tutti i suddetti consolidati principi, e sembra invece consentire la messa in discussione dei bilanci per vizi di mera annullabilità, anche oltre il termine perentorio ex art. 1137 c.c. (di impugnazione della deliberazione di relativa approvazione).

Se, da una parte, può dirsi che risulta chiara l'intenzione del legislatore della riforma di prevedere un nuovo strumento (il revisore) che contribuisca alla regolare tenuta della contabilità, da un'altra parte, può determinarsi, nel concreto il diverso effetto di innescare situazioni di alta incertezza (come quelle che consistono nella possibilità di contestare *sine die*, e in ogni caso, i bilanci condominiali approvati da tempo senza contestazioni).

Forse alla soluzione del problema si arriva attraverso una integrazione interpretativa della figura del revisore, che tenga conto del fatto che:

- la funzione del revisore – evidentemente attinente e riferibile, quanto a mansioni, a quella di amministratore – è probabilmente riconducibile nell'ambito del contratto di mandato, o comunque comporta una sorta di "rendiconto finale" (cioè, la presentazione all'assemblea dell'esito dell'effettuata "revisione" dei bilanci);
- detto rendiconto, in quanto consistente in un "nuovo" bilancio revisionato, dev'essere certamente sottoposto all'approvazione dell'assemblea;
- questa nuova approvazione sarà autonomamente (e nuovamente) impugnabile secondo le regole generali.

LA C.D. "MULTA"

Come noto (ed ampiamente "pubblicizzato"), la "riforma" è intervenuta sull'art. 70 disp. att. c.c. "resuscitando" la famosa (o famigerata) "multa" per l'inosservanza del regolamento di condominio comminabile al singolo condomino.

Ovviamente, l'aggiornamento della norma è avvenuto sul versante dell'importo, che – vista la sua precedente irrisorietà (euro 0,05) e la giurisprudenza costante che negava qualsiasi innalzamento di tale importo (anche in forza di patto contrattuale) – era praticamente inutilizzabile.

Sorvolando in questa sede sui problemi operativi che la norma comporta, e registrando solo che l'amministratore (per fortuna) è stato sollevato dal ruolo di "giudice del regolamento" con l'attribuire all'assemblea il potere di irrogazione della multa, va evidenziato, sempre con riferimento al tema delle spese, che per quanto riguarda l'utilizzazione degli importi riscossi, l'art. 70 (nel vecchio e nel nuovo testo) prescrive che *"la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie"*.

Premesso che, nel concreto, è assai difficile che l'amministratore disponga di questo fondo, e che le regole che la giurisprudenza ha fissato per la relativa formazione impongono un minimo di determinatezza quanto a correlazione con ipotetiche spese future (e, quindi, anche con la relativa ripartizione), l'art. 70 disp. att. c.c. non precisa se del relativo importo potrà giovare anche il condomino "sanzionato", cosa che, se non considerata, avverrà automaticamente all'atto dell'utilizzazione del predetto "fondo".

E' ragionevole affermare, invece, che la multa per restare tale non deve essere indirettamente restituita attraverso l'utilizzazione del fondo, e che quindi dovrà essere imputata dall'amministratore come posta attiva di tutti i condomini, eccetto il "trasgressore".

Per di più, l'imputazione dell'importo riscosso come multa dovrà essere paritaria tra i condomini, con ciò quindi dovendosi escludere l'utilizzazione della relativa provvista per il pagamento di spese la cui ripartizione non è basata sulla tabella millesimale di proprietà (si pensi alla c.d. "tabella scale").

L'OBLIGO DI RISCOSSIONE ENTRO SEI MESI

La "novella" introduce (nell'art. 1129 c.c.) l'obbligo per l'amministratore di attivare la riscossione forzata dei crediti condominiali entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio; dovere che va collegato all'ulteriore obbligo (ex art. 1130 c.c.) di presentazione del bilancio entro 180 giorni (più precisamente, si tratta dell'obbligo di convocare l'assemblea per l'approvazione del bilancio redatto).

La "nuova" norma recita, *"salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice."*

L'obbligo, quindi, sussiste normalmente, a meno che l'amministratore non sia esonerato per espresso dispensa da parte dell'assemblea.

Sul punto, può sinteticamente evidenziarsi che:

- a) non viene precisato il significato della locuzione "chiusura dell'esercizio", potendosi, nel concreto, riferire sia alla scadenza meramente temporale (per esempio, il 31 dicembre di ogni anno), sia all'approvazione assembleare del relativo rendiconto finale (certamente successivo). Non soccorre, sul punto, nemmeno il richiamo al procedimento ex art. 63 disp. att. c.c. (ricorso per decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo) in quanto, per pacifica giurisprudenza, tale procedura può essere attivata sia in base al bilancio "preventivo" sia in base a quello "consuntivo". Probabilmente, per non svuotare di significato la norma, il termine va correlato con quello, anch'esso semestrale, di presentazione del bilancio (ex art. 1130 c.c.), con la conseguenza che i due termini sono concepiti come successivi l'uno all'altro: 6 mesi per la presentazione del bilancio, ulteriori 6 mesi per avviare la riscossione.
- b) Nulla viene detto in ordine alla delibera che "dispensa" l'amministratore dalla riscossione forzata entro sei mesi, né della necessità di un particolare *quorum*. Ne deriva che, in base ai principi generali, la delibera potrà essere a maggioranza ordinaria (cioè, in base all'ordine di convocazione) quando si riferisce ad una "dispensa" specifica (per esempio, relativa ad una determinata "annualità" di gestione), oppure dovrà raggiungere i *quorum* qualificati previsti per l'approvazione del regolamento di condominio qualora preveda una "dispensa" valevole "per sempre". In ogni caso, sembra inammissibile, in base ai principi generali, una "dispensa" dell'assemblea che riguardi solo alcuni condomini (per evidente spe-

requazione nel trattamento dei diritti/obblighi nei confronti degli altri), mentre certamente possibile è una “dispensa” riferita solo a determinati esercizi di bilancio o a solo determinati costi (ma valevole per tutti i condomini).

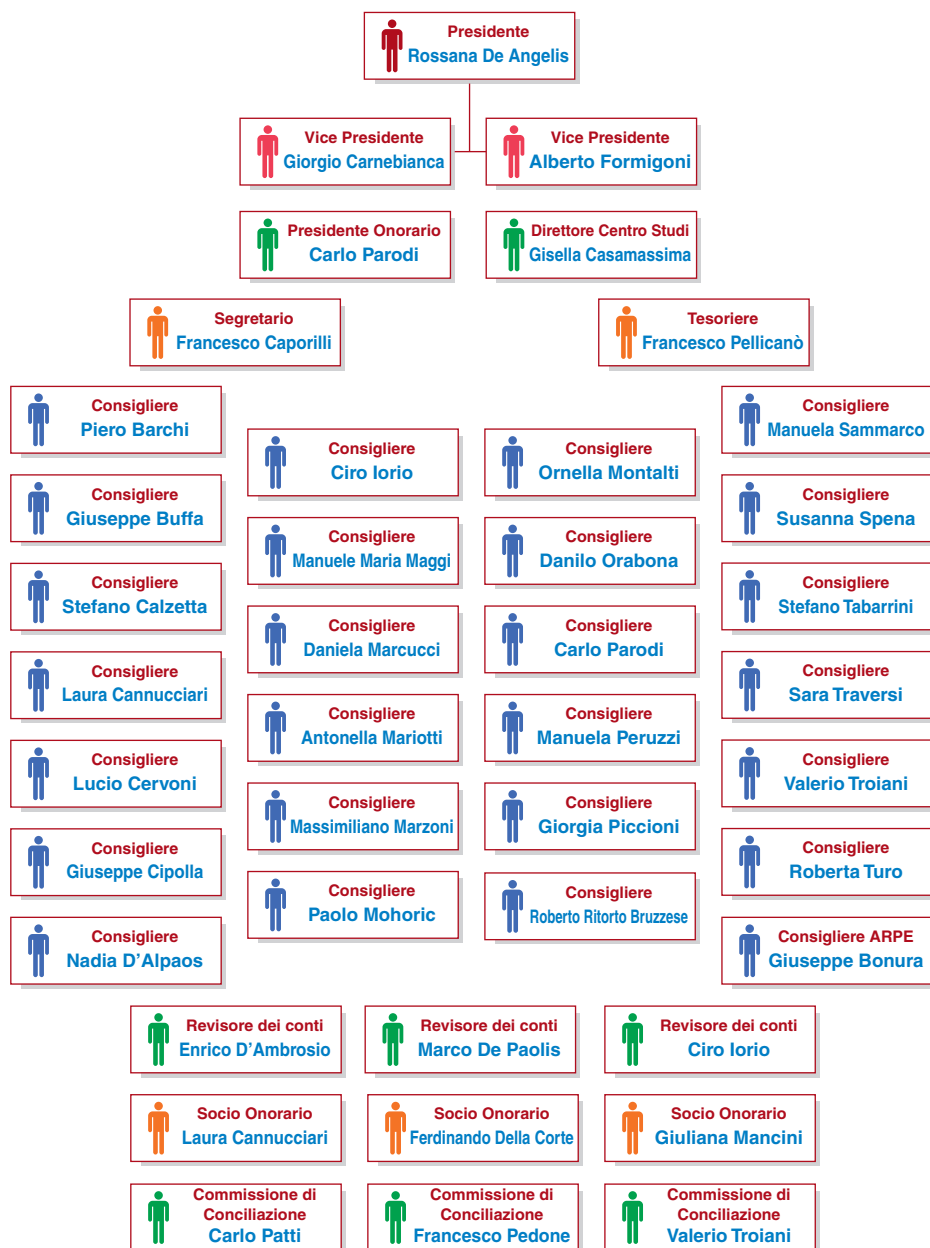
- c) Nulla è detto sulla derogabilità della norma, se, cioè, sia possibile che l’assemblea preveda un particolare “regolamento” della riscossione, per esempio disponendo *ab origine* che la “dispensa” valga per crediti fino ad un certo importo, o, per esempio, prevedendo che il termine massimo di riscossione sia diverso. Peraltro, sul punto, non appare ostativo il disposto del penultimo comma dell’art. 1138 c.c. che include l’art. 1129 c.c. tra le norme c.d. “inderogabili”, sia perché la giurisprudenza ha da sempre riconosciuto un certo margine operativo (*rectius*, “regolamentativo”) anche in questi casi, sia perché sussiste comunque la possibilità di adottare una clausola regolamentare all’unanimità (vale a dire, con valore contrattuale). Sul punto, si potrebbe affermare che vista la discrezionalità che la norma attribuisce all’assemblea, questa può essere esercitata anche prevedendo particolari regole di riscossione.
- d) La norma sembra implicitamente disconoscere qualsiasi effetto (su tale obbligo di riscossione) della c.d. “gestione straordinaria” (nel concreto delle amministrazioni condominiali, attuata in parallelo a quella “ordinaria” e riguardante, di solito, le opere di manutenzione straordinaria dell’edificio) che abbia tempi e modi diversi rispetto al normale esercizio di bilancio. Anche in questi casi, secondo l’art. 1129 c.c. il momento da cui decorre l’obbligo di riscossione non potrà che essere quello generale dell’intera gestione.
- e) Non vengono neppure precisate le conseguenze di un’eventuale “inadempimento” da parte dell’amministratore (all’obbligo di riscossione forzata entro sei mesi). Ne deriva che, in applicazione dei principi generali, il medesimo sarà tenuto al risarcimento del danno, che (data la natura dell’obbligo violato) non potrà che consistere negli eventuali esiti dannosi che possano derivare dall’omissione o dal ritardo.
- f) In ogni caso, l’obbligo dell’amministratore è rafforzato mediante la previsione di un’apposita ipotesi di “revoca” ai sensi dell’art. 1129 c.c.



* Avvocato del Foro di Pescara

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





in Ricordo di Bruno Massafra



*Ci ha lasciati "in punta di piedi"
Bruno Massafra,
il fondatore di ANACI Roma
amato dai giovani corsisti
per i messaggi di simpatia
che sapeva dare,
apprezzato da tutti
per aver valorizzato "la casa"
dell'amministratore di condominio.*

Le spese deliberate prima e dopo l'alienazione del bene: chi paga

di Luana Tagliolini *

In condominio, in caso di alternanza nella titolarità di un immobile, e in presenza di morosità pregresse, è necessario distinguere colui che è "*chiamato a pagare*" in quanto legittimato passivo titolare dello *status* di condomino da colui che, seppur privo di tale status, "*deve pagare*" perché rimane comunque debitore ma solo nei confronti del proprio avente causa (art. 63, comma 4 Disp. Att. c.c.).

Per le morosità successive alla alienazione, invece, il cedente dei diritti rimane obbligato in solido con il subentrante se non ottempera ad uno specifico onere di comunicare la variazione nell' intestazione del bene, all'amministratore (art. 63, comma 5, Disp. Att. c.c.).

1. debiti sorti prima dell'alienazione dell'immobile

L'art. 63 dd. aa. c.c. contiene un principio di garanzia per il condominio per il pagamento delle morosità sussistenti durante l'alternanza nella titolarità del bene, ossia ad es. quando il condomino moroso venda il proprio appartamento.

Il principio è quello per cui chi subentra nei diritti di un condomino (ad es. acquirente) è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Tale assunto pone il problema di come possa l'amministratore adire le vie legali nei confronti di chi non ha più lo status di condomino stante l'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale «se il condomino alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, atteso che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63, comma 1, dd. aa. c.c.» (Cass. Sent. n. 23345/2008).

La Cassazione ha precisato che in ambito condominiale, stante la natura *propter rem* delle obbligazioni che incidono sulla la proprietà o sul diritto reale in generale, nell'art. 63 dd. a.a. c.c. trova riscontro il principio di *ambulatorietà passiva*, in virtù del quale l'acquirente di una unità immobiliare, sulla quale insistono debiti pregressi che appunto seguono la "*destinazione del bene*", può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa so-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

lidamente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una unità immobiliare non anche nei rapporti tra questi ultimi. In questi ultimi rapporti, ossia tra *"soggetti che si succedono nella proprietà del bene"*, è operante il principio generale della *personalità delle obbligazioni*, per cui ognuno risponde dei propri debiti.

È necessario quindi, fare una chiara distinzione tra chi è legittimato passivamente nel procedimento per ingiunzione per i contributi condominiali quando un appartamento viene ceduto, puntualizzando che la legittimazione passiva compete all'effettivo nuovo proprietario dell'immobile nel momento in cui il decreto ingiuntivo viene emesso e notificato avendo lui lo status di condomino.

Altro è individuare nel precedente proprietario (venditore), il debitore effettivo per le spese che sono state deliberate dall'assemblea di condominio prima dell'alienazione dell'immobile.

In quest'ultima evenienza, l'acquirente ingiunto (o che avrà pagato spontaneamente all'amministratore) potrà rivalersi nei confronti del suo dante causa in virtù del principio di solidarietà passiva.

L'acquirente di un immobile, pertanto, risponde come "debitore" soltanto delle obbligazioni sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola è divenuto condomino, ma, se in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva delle obbligazioni, sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto di rivalesi nei confronti del suo dante causa, non essendo lui il debitore onerato (Cass. sent. n. 10235/2013).

Pertanto, per l'acquirente di un immobile, l'impegno che il venditore assume, nel rogito notarile, di saldare i debiti pregressi, assume un valore solo personale con efficacia limitata ai due contraenti ma nessun effetto sortisce per il condominio nei confronti del quale l'accordo non è vincolante cessando, per il venditore, ogni sorta di impegno con l'ente di gestione.

2. Il caso: la sentenza del Tribunale di Cagliari n. 2209 del 2014.

Ad un acquirente di un immobile era stato notificato dal condominio un decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento di spese condominiali per un importo di oltre undicimila euro riguardanti la realizzazione di un complesso impianto idrico e di depurazione.

L'acquirente decise di opporsi a tale decreto ingiuntivo deducendo di aver acquistato dai precedenti proprietari un'area fabbricabile con insistente fabbricato in corso di realizzazione, e che i precedenti proprietari avevano appaltato ad una impresa specializzata la realizzazione di un impianto di depurazione completo di allacci al sistema fognario ed a quello idrico.

Il compenso per l'esecuzione di tali impianti doveva essere richiesto esclusivamente ai suoi danti causa (e cioè agli originari proprietari dell'immobile acquistato) eccependo, quindi, la sua carenza di legittimazione passiva.

L'acquirente dell'immobile, nell'atto di opposizione a decreto ingiuntivo aveva chiesto, inoltre, la riduzione dell'importo indicato nel decreto ingiuntivo notificatogli, chiedendo anche la compensazione del debito con il credito da lui vantato per il danno subito per l'approvvigionamento idrico della sua abitazione. Il tribunale ha affrontato in primis la questione della carenza di legittimazione passiva sollevata dall'opponente, che però non venne accolta poiché il decreto ingiuntivo non poteva essere notificato ai precedenti proprietari poiché costoro, al momento dell'emissione del provvedimento monitorio in favore del condominio, non detenevano più la proprietà dell'immobile e quindi lo status di condomino.

Secondo lo stesso giudice, l'acquirente, legittimato passivamente nel procedimento per ingiunzione, *avrebbe potuto rivalersi nei confronti del suo dante causa (venditore ed originario proprietario dell'immobile), "per quanto pagato*

al condominio (da parte dell'acquirente nuovo proprietario) in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 delle Disp. Att. c.c.", e considerato che le spese erano state deliberate prima della vendita, delle stesse continuava a risponderne il venditore e cioè il titolare dell'immobile al momento dell'assunzione della delibera che approvava i lavori di manutenzione straordinaria all'impianto di depurazione. (Cass, 3 dicembre 2010, n. 24654) "ovvero", sempre lo stesso acquirente "avrebbe potuto effettuare una chiamata in causa della precedente proprietaria proponendo nei suoi confronti una domanda di riconvenzionale con l'atto di opposizione a decreto ingiuntivo".

3. Responsabilità tra dante causa e avente causa per le obbligazioni sorte successivamente alla cessione

Sempre in tema di solidarietà, l'art. 63, comma 5 delle Disp. di Att. c.c., novellato dalla legge di riforma n. 220/2012, ritiene solidalmente obbligato, con l'avente causa, chi cede diritti su unità immobiliari, per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. Pertanto, fin quando non si ottempera a tale incombenza, il venditore di un immobile potrebbe rimanere responsabile anche per le obbligazioni sorte successivamente alla vendita.

È evidente che in questo caso, tenuto conto dei citati indirizzi giurisprudenziali, in caso di morosità, legittimato passivo, nei confronti del condominio, è l'acquirente sia perché ha lo status di condomino sia perché effettivo debitore. Probabilmente la solidarietà varrà nei rapporti interni e in via di regresso tra avente causa e dante causa.

Una volta trasmessa la copia autentica del trasferimento, il venditore è liberato da ogni obbligo di pagamento, per cui tale trasmissione costituisce, per lui, un onere che lo libera da ogni responsabilità.

Si può affermare con certezza che, tale disposizione, sia stata introdotta per sensibilizzare le parti, ma soprattutto l'alienante, a comunicare all'amministratore i nuovi dati relativi all'intestazione dell'unità immobiliare in ossequio all'onere ex art. 1130, n. 6 c.c di comunicare, in forma scritta, ogni variazione entro sessanta giorni.

Ciò consente all'amministratore di poter tenere sempre aggiornato il registro anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6 cit.) necessario per la esatta identificazione dei soggetti legittimati ad essere convocati all'assemblea nonché destinatari delle richieste di pagamento degli oneri condominiali.



* Pubblicista

Il libretto dell'impianto ascensore

di Luigi Clementi *

L'obbligatorietà della presenza del libretto / manuale d'uso dell'impianto ascensore è indispensabile per il *mantenimento in esercizio*.

Inoltre la presenza *dei dati di collaudo*, dei risultati apposti relativi *alle modifiche apportate* nel corso degli anni e la presenza *delle istruzioni di uso e manutenzione* nel libretto dell'ascensore, sono informazioni indispensabili per mantenere, riparare, modernizzare ed eseguire manovre di emergenza su qualsiasi impianto ascensore, di qualunque fabbricazione.

Anche nella nuova direttiva ascensori e nella direttiva macchine è stato detto molto chiaramente che ogni ascensore messo in servizio *deve essere dotato del libretto d'istruzione*.

Attualmente, *il libretto dell'impianto ascensore* viene rilasciato dall'installatore ai sensi del DPR 162/99 (in vigore da giugno del 1999) ed è il documento riportante, tra l'altro, le principali caratteristiche dell'ascensore.

Il libretto dell'ascensore deve inoltre contenere:

- la copia della dichiarazione CE di conformità e almeno dello schema del quadro elettrico di manovra;
- copia della comunicazione del proprietario o del suo legale rappresentante (amministratore di condominio) alla competente autorità comunale relativa alla messa in esercizio (art 12 DPR 162/99);
- la copia della comunicazione della competente autorità comunale inerente il numero di matricola attribuito all'impianto, che viene inviata alla proprietà dello stabile e all'Organismo incaricato alle verifiche periodiche;
- i verbali di verifiche periodiche biennali rilasciati dall'Organismo incaricato;
- i verbali di verifica straordinaria richiesti dal proprietario o dal suo legale rappresentante (amministratore di condominio) ogni volta che vengono apportate modifiche all'impianto (es. sostituzione funi-quadro elettrico di manovra-serrature- gruppo argano motore - CEV - etc);
- gli esiti delle verifiche di manutenzione;
- gli esiti delle verifiche semestrali;
- tutte le eventuali comunicazioni agli/dagli Enti preposti in caso di incidente e/o fermo impianto.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Nel caso in cui non dovesse essere presente o smarrito il libretto dell'ascensore (ai sensi del DPR 162/99) bisogna accertarsi che:

- sia comunque stata rilasciata la dichiarazione CE di conformità da parte dell'installatore;
- sia stata effettuata la comunicazione di messa in esercizio alla competente autorità comunale, che in caso di tardiva effettuazione dovrà essere corredata da una verifica straordinaria rilasciata dall'organismo preposto per le verifiche periodiche.

Nel caso in cui la documentazione non venisse trovata neanche attraverso l'accesso presso l'Amministrazione Comunale che rilascia il numero di matricola, l'ascensore non può essere mantenuto in esercizio e bisogna immediatamente provvedere a:

- farsi rilasciare la dichiarazione CE di conformità ai sensi del DPR 162/99 dalla ditta installatrice;
- presentare la comunicazione di messa in esercizio alla competente autorità comunale.

N.B. all'ottenimento del numero di matricola da parte dell'Amministrazione Comunale il proprietario o il suo legale rappresentante (amministratore di condominio) devono farsi carico di esporre in cabina le avvertenze per l'uso ed una targa recante le seguenti indicazioni:

- il nome dell'installatore e il numero di fabbricazione;
- il numero di matricola attribuito;
- la portata massima espressa in Kg.;
- il numero massimo di persone.

Per gli ascensori collaudati e messi in esercizio prima dell'entrata in vigore del DPR 162/99 restano validi ed indispensabili i "libretti d'immatricolazione" rilasciati dalla competente autorità comunale a seguito dell'ottenimento della licenza d'impianto (esame del progetto) e della successiva licenza di esercizio (esito favorevole del collaudo tecnico).

Tali libretti devono essere sempre aggiornati con:

- i verbali di verifiche periodiche biennali rilasciati dall'Organismo incaricato;
- i verbali di verifica straordinaria richiesti dal proprietario o dal suo legale rappresentante (amministratore di condominio) ogni volta che vengono apportate modifiche all'impianto es. sostituzione funi-quadro elettrico di manovra-serrature- gruppo argano motore - CEV - etc);
- gli esiti delle verifiche di manutenzione;
- gli esiti delle verifiche semestrali;
- tutte le eventuali comunicazioni agli/dagli Enti preposti in caso di fermo impianto.

Il libretto dell'ascensore *deve essere custodito nel locale macchina* dell'ascensore stesso proprio per i motivi sopra esposti, anche se il rischio dello smarrimento, o anche solo del deterioramento, spesso è piuttosto alto. Per questo motivo *potrebbe essere utile conservare l'originale di tale documento presso la proprietà o presso lo studio dell'amministratore del condominio*, lasciandone una copia conforme nel locale macchina, sulla quale sia indicata la sede di conservazione dell'originale.

In conclusione quando sul verbale dell'Organismo preposto al controllo risulta l'assenza del libretto di matricola (per gli impianti antecedenti l'entrata in vigore del DPR 162/99) il proprietario/amministratore di condominio è tenuto, previa verifica dell'effettivo smarrimento, a fare richiesta presso l'Inail o l'Arpa per l'ottenimento del duplicato o incaricare una agenzia specializzata, al fine di non incorrere nelle sanzioni di Legge.



* Consulente ELTI

L'intonaco negli edifici

di Eugenio Mellace *

Qualsiasi sia l'epoca, la tipologia e la città in cui sono costruiti la maggior parte degli edifici, quasi tutti hanno una caratteristica in comune: *la facciata rifinita con l'intonaco*.

In edilizia la muratura non è quasi mai lasciata grezza, ma generalmente è rivestita con materiali di diverso tipo.

Con il termine "intonaco" si indica un rivestimento murale, con funzione di protezione e di finitura superficiale, costituito da uno o più strati di malta.

L'applicazione dell'intonaco, regolarizza la superficie dei muri e delle facciate consentendo così la successiva finitura. I prospetti possono poi essere abbelliti con "tinte" apposite per esterni e/o elementi lapidei, mentre le pareti interne possono essere tinteggiate o decorate anche con tappezzerie tipo carta da parati.

Qualunque sia la sua "posizione", all'interno o all'esterno di un edificio, l'intonaco svolge un compito ancora più importante di quello estetico, che troppo spesso viene dimenticato, quello di protezione delle murature così come successivamente esposto.

Di norma tale rivestimento è costituito dall'applicazione di tre strati differenti per composizione e caratteristiche fisiche:

Strato di ancoraggio o "rinzafo/sbruffatura": si tratta di un primo strato applicato direttamente sulla muratura dello spessore non inferiore ad 1 cm, composto da aggregati grossolani, lasciato ruvido per favorire l'ancoraggio del livello successivo utilizzato principalmente nelle vecchie murature specie nelle murature irregolari in pietrame;

Strato di livellamento di fondo o "arriccio": costituisce il corpo dell'intonaco o la parte principale ed ha uno spessore di minimo 1 cm. La granulometria varia da 1.5 a 3 mm. Tale prodotto può essere dato in più passate regolarizzato ma non rifinito, la superficie piana è pronta a ricevere lo strato di finitura;

Strato di finitura - "stabilitura": strato destinato a rifinire la superficie, si tratta spesso di prodotti commercializzati già pronti in pasta o in polvere, che

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

possono essere "frattazzati" (ruvidi) o rasati lisci. Possono avere aggiunte di leganti minerali e/o resine, è spesso conosciuto con altri nomi: intonachino - marmorino - spatolato - aretino a seconda del materiale che lo costituisce.

Non è inusuale che l'applicazione dell'intonaco può avvenire anche in sole due mani, in tal caso verranno applicati solo il *fondo* e la *finitura*.

Per la sua connotazione di protezione e finitura l'intonaco è sottoposto all'azione continua di agenti esterni, questi possono provocare fenomeni di degrado localizzato e/o diffuso, i criteri di scelta dell'intervento più idoneo devono tenere presente delle specificità, della verifica e della consistenza dei danni.

Le cause di degrado più comuni sulle facciate e su cui è richiesto di intervenire con maggiore frequenza sono dovute però a fattori verificatisi nel corso del tempo come quelli connessi ad:

- aggressione ambientale (inquinamento, piogge acide);
- mutazioni climatiche (radiazione solare, gelività, nebbia, vento);
- azioni antropiche (vandalismo, graffiti/murales e impropria collocazione di elementi tecnologici-deturpanti).

Come facciamo ad "intuire" se l'intonaco dell'edificio che stiamo amministrando ha bisogno di un intervento di manutenzione?

Inanzitutto lo possiamo capire dai difetti estetici, una stessa facciata/prospetto incomincia ad avere diverse tonalità di colore o incominciano ad affiorare i disegni dei giunti di collegamento fra muratura (struttura portata) ed elementi strutturali (struttura portante). Poi ci sono le "efflorescenze" (termine

tanto amato da noi architetti), ovvero depositi di sale che affiorano in superficie, infine macchie dovute all'inquinamento e/o a microrganismi.

Inoltre quando l'intonaco della nostra facciata presenta fessure che superano la larghezza di 2-10 mm, lo stesso perde la sua continuità permettendo così, all'acqua piovana di penetrare ed arrivare fino alla muratura e successivamente all'interno dell'edificio.

Sono tutti sintomi/segnali che concorrono a rovinare la principale funzione dell'intonaco e cioè la sua capacità a contribuire, insieme alla parete muraria, all'impermeabilizzazione e protezione della sottostante muratura.

Il perdurare di queste condizioni potrebbe causare il distacco di pezzi di intonaco con le conseguenze che ne deriverebbero, quali i danni alla muratura e soprattutto a cose e/o persone, con le possibili problematiche legali che l'amministratore ed il condominio potrebbero essere costretti ad affrontare.

Quindi, quando arriva il momento in cui l'intonaco a causa di qualsiasi processo di deterioramento non può più mantenere la sua principale funzione di protezione, non occorre indugiare, è necessario effettuare un intervento per ripristinarne la sua integrità.

Gli interventi sugli intonaci degradati spaziano perciò dal restauro al recupero, dalla manutenzione al ripristino localizzato, dalla demolizione al completo rifacimento, a seconda di quanto rilevato sulla facciata.

Dopo aver montato i ponteggi e/o posizionato la macchina autogrù/ragno, si andrà a verificare su tutta la superficie lo stato della facciata, in particolare in prossimità di crepe e fessure, battendo a mano o con un martelletto, se l'intonaco "suona a vuoto", si provvederà a valutare la consistenza con un cac-

ciavite puntandolo in varie punti. Se questo dovesse penetrare senza difficoltà l'intonaco è friabile/deteriorato e quindi da rimuovere.

La rimozione dell'intonaco avverrà attraverso utensili manuali (maleppeggio) e/o meccanici estendendo la riparazione ad una zona più ampia di quella rovinata in modo da raggiungere una parte sana e avendo cura di evitare l'accumulo del materiale di risulta sulle opere provvisorie. Questa lavorazione in cantiere viene definita "battitura" dell'intonaco, serve per individuare tutte le parti non più aderenti o già in fase di distacco.

La rimozione del materiale di risulta "dovrebbe" avvenire dopo averlo bagnato per evitare il sollevamento di polveri.

Per ripristinare l'intonaco è basilare la preparazione del supporto che avviene con la pulitura della superficie da effettuarsi tramite spazzole metalliche, lavaggio ad acqua e se necessario attraverso la picchettatura della zona interessata dalla riparazione al fine di ottenere una superficie ruvida e facilitare l'adesione/aggrappo del nuovo intonaco.

La malta usata per la realizzazione dell'intonaco dovrebbe, aderire efficacemente alla muratura sopportandone i movimenti ed infine, se si tratta di superfici esterne, non assorbire troppa acqua.

La cattiva qualità, l'errata scelta del materiale, l'incompatibilità o il diverso comportamento "elastico" può generare fenomeni degenerativi dell'intonaco.

Maggiore sarà la capacità dell'intonaco ad avere una buona "elasticità", maggiore sarà la propria capacità a seguire le dilatazioni del supporto o mu-

ratura, contribuendo a limitare anche con questa caratteristica, la formazione di micro cavillature (piccole fessure capillari).

Gli intonaci per la traspirazione delle murature sono importanti, infatti se venissero applicati intonaci a base cementizia o a base di calce idraulica su murature in pietra o in laterizio questi provocherebbero fessurazioni sulla superficie poiché le caratteristiche meccaniche e la bassa porosità che li contraddistingue ostacolano l'evaporazione dell'umidità.

Riconoscere le cause di degrado dell'intonaco rende più facile l'individuazione degli interventi da eseguire, ma il costante monitoraggio dei fabbricati è la migliore arma di cui un amministratore può avvalersi per poter effettuare un intervento che si limiterà al mantenimento di una facciata (manutenzione ordinaria) e non alla cura di un danno.

A voi amministratori quindi l'arduo compito, non tanto di riconoscere un intonaco degradato, quanto far capire ai vostri condomini la necessità di intervenire in tempi brevi.

Giovanni Rondelet *"Trattato teorico pratico dell'arte di edificare"* (1802-17)
 Nicola Cavalieri San Bertolo *"Istituzioni di architettura, statica e idraulica"* (1832)
 Gustav Adolf Breyman *"Trattato generale dell'arte di costruire"* (1853)
 Astura *"Il manuale del capomastro"*
 Franceschi-Germani *"Il Degrado dei materiali nell'edilizia"* DEI (2007)



* Consulente ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Ancora sulla maggioranza per la conferma dell'amministratore

Tribunale di Palermo 23-29 gennaio 2015

La vicenda è originata dalla impugnazione della delibera condominiale di "conferma dell'amministratore", statuita da una maggioranza di 421 mm e quindi inferiore a quella stabilita dalla legge per la "nomina dell'amministratore" (art.1136 co.2 e 4 c.c.).

Il Tribunale di Palermo, con la sentenza in commento, emessa il 23-29 gennaio 2015, decide sull'impugnazione della delibera, accogliendo la difesa del condominio che sostiene la perfetta legittimità della delibera, afferma che la "conferma" dell'amministratore di condominio è fattispecie assai diversa da quella disciplinata dal codice civile in termini di "nomina" e "revoca":

In effetti, con la conferma dell'amministratore l'assemblea consolida un rapporto fiduciario già sorto in passato e, in quanto tale, consolidatosi nel corso degli anni.

Viceversa, le ipotesi della "nomina" e/o della "revoca" dell'amministratore di condominio incidono nell'instaurazione o nella rescissione di un rapporto contrattuale (mandato con rappresentanza), da considerarsi nella sua interezza.

Sebbene tale indirizzo sia stato già espresso in passato da alcune rare pronunce di merito (Tribunale di Roma, Sent.15 maggio 2009 n. 10701, Tribunale di Bologna, Sent.17 settembre 2009; Tribunale di Pavia, sent. 23 maggio 1988) *la Corte di Cassazione ha espresso un diverso indirizzo per il quale la nomina, la revoca e la conferma esprimono la medesima volontà di conferimento dell'incarico gestorio e richiedono pertanto la stessa maggioranza di cui all'art.1136 co.2 e 4 c.c.*

Sul concetto di spese per riparazioni straordinarie di notevole entità

Cass. II 26-11-2014 n. 26145

Il problema dibattuto nel giudizio riguarda il rinvenimento di un criterio per l'identificazione delle "spese straordinarie di notevole entità", menzionate dal-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

l'art.1136 c.c. nello stabilire la maggioranza qualificata necessaria per l'approvazione.

Il concetto presenta in realtà un duplice nodo, il primo relativo ai requisiti della straordinarietà di una spesa, il secondo relativo alla notevole entità della spesa. Entrambi soffrono della mancanza di un criterio normativo univoco.

Mentre sul primo nodo la giurisprudenza identifica una spesa straordinaria in base ai tre criteri della ricorrenza temporale, della natura strutturale e della rilevanza del costo, sul secondo si esprime la sentenza in commento, che affida tale valutazione al prudente apprezzamento del giudice del merito.

Va infatti osservato che l'individuazione, agli effetti dell'articolo 1136 c.c., comma 4, (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito (al quale chi deduce l'illegittimità della delibera deve fornire tutti gli elementi utili per sostenere il suo assunto); il giudice, d'altro canto, può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (cfr. Cass. 6/11/2008 n. 26733). Dalla valutazione del giudice secondo tali criteri si potrà esaminare se la delibera rispetti le maggioranze prescritte.

Sulla legittimazione attiva e passiva dell'amministratore nelle cause aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà

Riporto in massima due pronunce, rispettivamente in tema di legittimazione attiva e in tema di legittimazione passiva dell'amministratore, ove sembra torrarsi al tradizionale indirizzo che vuole una legittimazione attiva dell'amministratore subordinata all'autorizzazione dei condòmini ove essa esorbiti dalle sue prerogative di legge e una legittimazione passiva illimitata, essendo questa funzionale alla piena realizzazione della legge.

Cassazione II, 8 gennaio 2015 n.40

In tema di condominio negli edifici, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini (o contro terzi) e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 comma 1, c.c. adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. Conformi, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 6 febbraio 2009, n. 3044; Cassazione civile, Sez. II, sentenza 3 aprile 2003, n. 5147.

Si tratta dell'espressione dell'indirizzo tradizionale che sottopone la legittimazione attiva dell'amministratore alla autorizzazione assembleare per intraprendere le cause che abbiano ad oggetto l'accertamento della proprietà condominiale nel senso delineato nella pronuncia, sia contro singoli condòmini che contro i terzi.

Cassazione II, dicembre 2014 n.25634

In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131, secondo comma, c.c., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condòmino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condòmini.

A favore di questa interpretazione militano: I) un argomento letterale, tenuto conto che per il chiaro disposto dell'art. 1131 in base al quale l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, appare arbitrario escludere tale legittimazione nel caso in cui un condòmino (o un terzo) rivendichi la proprietà esclusiva di parti dell'edificio che in base all'art. 1117 c.c., dovrebbero essere comuni; II) la stessa "ratio" della citata norma la quale va individuata nella esigenza di rendere più agevole ai condòmini (o ai terzi) la instaurazione di giudizi aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio, considerando legittimato passivo l'amministratore, senza la necessità di chiamare in causa i singoli condòmini.

Il medesimo principio è stato espresso anche da Cassazione Sez. II, sentenza 17 dicembre 2013, n. 28141.

Dunque la Cassazione ritiene con questa pronuncia che la legittimazione passiva dell'amministratore non abbia limiti costituiti dalla necessità di una delibera autorizzativa, ma sia generale ed estesa ad ogni interesse condominiale.

Non è reato dare dell' "incompetente" all'amministratore in assemblea, essendo esercizio di un diritto di critica

Cass. V Penale 5 febbraio 2015 n. 5633

La vicenda in commento è relativa alla vivace espressione usata in assemblea da un condòmino all'indirizzo dell'amministratrice, ritenuto non offensivo dalla Corte di Cassazione.

Secondo questo Giudice, infatti la formulazione del termine contestato nell'ambito di un'assemblea condominiale, nel corso della quale l'imputata criticava l'operato dell'amministratore sia per la mancata giustificazione di spese nel rendiconto consuntivo, sia nell'esecuzione di lavori nell'edificio, escluderebbe il contenuto offensivo dell'espressione e comunque renderebbe ravvisabile la scriminante del diritto di critica.

Avuto debito riguardo al contesto della discussione condominiale, nel corso della quale il termine veniva formulato, lo stesso risulta senz'altro assistito dall'esercizio di un legittimo diritto di critica nei confronti dell'amministratore, con riguardo alle modalità della gestione del condominio da parte dello stesso.

Secondo la pronuncia della Suprema Corte il termine non trascende di per sé i limiti di tale esercizio, non investendo la persona dell'amministratrice in quanto tale, ma limitando la critica agli atti dalla stessa compiuti nel compimento del proprio incarico.

Né il superamento dei limiti di cui sopra può essere desunto da altri comportamenti segnalati nella sentenza impugnata, quale in particolare l'affissione nella bacheca condominiale, nei giorni successivi, di un biglietto nel quale l'amministratrice veniva definita come una "mentecatta"; trattandosi, come osservato dal ricorrente, di fatti estranei a quello specificamente contestato nell'imputazione, esauritosi nell'ambito della discussione nell'assemblea del condominio.

Non è consentito alienare l'unità immobiliare separatamente dalla quota di parti comuni

Cassazione 29 gennaio 2015 n. 1680

La vicenda riguarda la controversia in ordine alla vendita di un locale commerciale, originariamente composto di due vani distinti sovrapposti, collegati da un corridoio esterno e anche da una scala interna realizzata in epoca successiva.

In esito alla vendita una parte sosteneva che per l'accesso ai due locali fosse sufficiente la scala interna, l'altra affermava il proprio diritto di accedere anche per il tramite del corridoio esterno, da ritenersi parte comune strumentalmente al servizio di essi, a quanto pare non alienato nella compravendita.

Per la Corte di Cassazione la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un appartamento sito in un edificio in condominio, con cui sia esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune parti comuni dell'edificio stesso, deve ritenersi nulla, poiché con essa si intende attuare la rinuncia di un condomino alle dette parti comuni, vietata dal capoverso dell'articolo 1118 c.c. (Cass. n. 3309/77; analogamente, v. anche Cass. n. 6036/95).

Inoltre, se si considerasse valida la vendita che escluda un diritto condominiale, si inciderebbe sulle quote millesimali, in violazione dell'articolo 1118 c.c., comma 1. È pacifico in dottrina (ed affermato anche da Cass. n. 561/70) che in materia di determinazione del valore dei piani o delle porzioni di piano rispetto a quello dell'edificio, da cui dipende la proporzione nei diritti e negli obblighi dei condomini, l'assemblea dei condomini non dispone di alcun potere, non essendo materia di deliberazione l'accertamento di uno stato di fatto. Ed è chiaro che ciò che non può disporre l'assemblea condominiale non può nemmeno essere realizzato da un singolo condomino, il quale, pertanto, non può alienare la propria unità immobiliare separatamente dai diritti sulle cose comuni.

Si segnala un raro precedente contrario nella sentenza Cass.26-10-2011 n.22361 nella quale il Supremo Collegio ritiene che l'alienante ben può, escludere dalla vendita la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano.

Tuttavia secondo l'orientamento dominante in giurisprudenza, in tema di condominio di edifici, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio *accessorium sequitur principale*, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente da quello delle unità abitative.

L'esercizio di bed & breakfast è in contrasto con il divieto di uso diverso da quello abitativo dettato dal regolamento contrattuale

Su questo argomento si commentano brevemente due nuove pronunce, che si pongono in contrasto con quella commentata nel precedente numero di Dossier Condominio (Cass.20-11-2014 n.24707)

Cass. VI sez. 16 gennaio 2015 n.704

In tema di condominio negli edifici, deve ritenersi nulla, per contrasto con l'uso abitativo contrattualmente prestabilito nel regolamento condominiale, la

delibera assunta a maggioranza dall'assemblea dei condomini che autorizzi lo svolgimento dell'attività di "bed and breakfast" all'interno dei locali di proprietà esclusiva dei condomini pur in presenza di precedenti patti speciali allegati agli atti di divisione dell'immobile - costituenti regolamento condominiale contrattuale - nei quali è espressamente specificato che "...i proprietari del fabbricato si impegnano sin d'ora a destinare esclusivamente ad abitazione i singoli piani loro assegnati, impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione...".

Nella fattispecie, dunque, il regolamento vieta l'utilizzo delle unità immobiliari in senso difforme da quello abitativo, mentre una successiva delibera assembleare decide, solo a maggioranza, di consentire a taluni condomini di svolgere l'attività di bed & breakfast: la delibera in questione viene ritenuta nulla in quanto contraria al Regolamento.

Il punto focale della questione è che la pronuncia presuppone la diversità della destinazione abitativa rispetto all'utilizzo dell'unità immobiliare per l'attività pararicettiva del B & B.

Tribunale di Roma, sent. 23 gennaio 2015 n. 1559 – G.U. Dr. Ghiron

Con questa sentenza il Tribunale di Roma decide sulla controversia vertente in materia di Regolamento contrattuale, che vieta l'utilizzo degli appartamenti ad uso diverso da quello abitativo.

Premessa la necessità che in un regolamento le norme limitative delle facoltà proprietarie non possono essere generiche e che tali norme necessitano di una interpretazione rigorosa, la pronuncia in esame ritiene che il divieto di utilizzo dell'appartamento diverso da quello abitativo sia da ricollegare "all'esigenza di tutela della tranquillità del fabbricato che non deve essere violata in conseguenza di un uso delle parti esclusive che comporti un notevole movimento di persone estranee al condominio". Di contro l'espressione "uso abitativo" sottende un utilizzo come dimora stabile e abituale, laddove l'uso contestato (B&B, appunto) consiste nella prestazione di alloggio per periodi più o meno brevi in vista di esigenze di carattere transitorio. Conclude la pronuncia che l'esercizio di B&B offre un alloggio temporaneo che rientra nel divieto regolamentare, il cui scopo è quello di tutelare il tranquillo e sicuro godimento delle strutture comuni.

Ne discende quindi che il titolare dell'attività è condannato a cessare l'attività ricettiva contrastante con il regolamento.



* Consulente Legale ANACI Roma

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 48 B 03127 03206 000000001421 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmessa via fax).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 12) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

CODICE DEL CONDOMINIO

F. Lazzaro - F. Petrolati - M. Di Marzio

Giuffrè editore - Euro 150

Una rivisitazione dell'interpretazione teorica e pratica che si è negli anni sedimentata in materia, individuando quelle soluzioni che mantengono ancora una loro validità. In attesa che la giurisprudenza abbia il tempo di fornire le prime risposte, si prende atto delle prime letture che la dottrina ha dato alle "novità" e che per talune questioni prospetta soluzioni non sempre conformi pur se con diverse sfumature.

Per evidenziare la possibilità di differenti interpretazioni è sottoposta all'attenzione del lettore la trattazione della articolata tematica da parte di più autori i quali, pur nel continuo scambio di reciproche considerazioni e sollecitazioni, esaminano i rispettivi argomenti in maniera del tutto autonoma, pur se con qualche invasione di campo da differenti prospettive, su varie tematiche in cui il lavoro è articolato, con possibilità che, in taluni casi, le soluzioni che vengono proposte possano presentarsi non del tutto concordanti.

■



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'ALTRA ROMA

SANPIETRINI

di Sandro Bari *

Tra le varie proposte dell'attuale amministrazione comunale, che sembra divertirsi a provocare un po' tutti con progetti quanto meno discutibili se non addirittura balzani, e comunque incuranti del parere dei cittadini, c'è quella della eliminazione dei sanpietrini, storici compagni della vita dell'Urbe almeno da mezzo millennio. Un tempo, e fino a non molto tempo fa, le strade cittadine erano in terra più o meno battuta, e poche soltanto erano coperte da un "selciato", perché dovevano permettere un più comodo passaggio alle carrozze aristocratiche, mentre carri, carrozze e... scarpe dei cittadini comuni affondavano nella melma degli sterrati o nella polvere. Tra l'altro, rifiuti ed escrementi venivano spesso gettati dalle finestre e finivano ammonticchiati negli anfratti fangosi dei vicoli, con fermenti ed esalazioni immaginabili. Sono quei Papi appassionati di urbanistica, di opere d'arte, di cultura a cominciare un'opera di civilizzazione, a creare nuove strade ancora esistenti.

Si dice, non documentato, che risalga al '500 l'adozione della pavimentazione in sampietrini. È verosimile che sia stata utilizzata per la *strada Felice* - rettilineo lungo poco meno di tre chilometri aperto da Sisto V (Felice Peretti) nel 1586 per congiungere Trinità dei Monti con Santa Croce - almeno nel primo tratto, dal Pincio al Tritone (l'attuale via Sistina), in quanto il papa committente



Sanpietrini, da un dipinto di Roesler Franz



Dipinti di Roesler Franz

teneva molto al suo aspetto e alla sua manutenzione e per questo aveva esentato dalle tasse i costruttori di nuove case. Sarà anche stata usata per la *via Pia* - edificata da Gregorio XII nel 1589 - che dal Quirinale conduceva fino a Sant'Agnese fuori le mura, almeno nel tratto urbano (oggi via XX settembre). Ma sicuramente fu lastricata la *via Leonina* da papa Leone X, che nel 1518 riadattò la preesistente via Nuova a Santa Maria del Popolo detta anche di Posterula, quella che sotto Clemente XI ai primi del '700 si nominò via di Ripetta, come oggi. Lo sappiamo per certo da una testimonianza riportata dal Blasi nello *Stradario romano* (1923), che trascriviamo per intero:

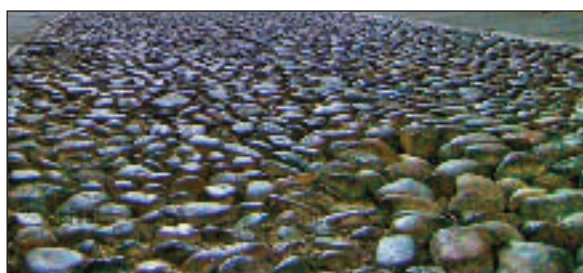
«Fu fatta la strada del Popolo a Roma lastricare con i tributi che le puttane pagavano, nella quale la Giulia Ferrarese scontrando una gentildonna, l'urtò un poco. Allora la gentildonna alterata cominciò a dirle villanie. Rispose la Giulia: "Madonna, perdonatemi, che io so bene che voi avete più diritto in questa via che non io".»





Basoli e sanpietrini, Appia antica

Esistevano diversi modi di lastricare le vie: l'antico *basolato* romano effettuato con pietre squadrate di leucitite di misura 50x50 o 60x60; l'*acciottolato*, caratteristico del Nord Italia, che utilizzava i sassi arrotondati dei letti fluviali; quello in cubetti di porfido che prendevano il nome di *bolognini* dalla città che li ha adottati.



Acciottolato



Bolognini

A Roma la pietra ideale, cioè la leucitite (lavica) ricavata dai Monti Albani ed Ernici, veniva sagomata in tronchi piramidali di dimensioni 12x12x18, oppure 12x12x6; per piccoli lavori in tronchetti di 6x6x6. La pavimentazione effettuata con questi venne detta *in sanpietrini* per lo spettacolo che offriva piazza San Pietro così lastricata.



Effetto in Piazza San Pietro



Sanpietrini non romani

I sanpietrini che usano oggi per i "rattoppi" o le nuove pavimentazioni sono importati dal Vietnam, con grande vergogna di chi è Romano, e non hanno le caratteristiche dei nostrani, perché la testa non è arrotondata. Inoltre chi li "monta" non conosce più il mestiere e la tecnica oggi usata (soletta in calcestruzzo armato, letto di sabbia, inserimento del sanpietrino e colata di malta ce-

mentizia negli interstizi) non permette più l'elasticità della pavimentazione e la sua assorbenza dell'acqua, provocandone il rapido dissesto.

I sanpietrini erano montati da specialisti detti *selciaroli* (ormai a Roma quasi scomparsi) che sullo sterrato compresso, ricoperto da uno strato di pozzolana mescolata a secco con calce idrata, inserivano con la *martellina* le pietre, battendole poi col *mazzapicchio* in legno, colmando gli interstizi con malta di calce



Sanpietrini a Piazza Venezia

e infine colando negli spazi con l'apposito beccuccio del bitume liquido, per elasticizzare il tutto senza renderlo completamente impermeabile. Infatti sui sanpietrini bagnati gli pneumatici non slittavano come sul vecchio asfalto.

Oggi ci si lamenta delle vie sconnesse e molti sono favorevoli alla eliminazione dei sanpietrini che in verità non sopportano il traffico dei mezzi pesanti. Ma non si può e non si deve toglierli dalle strade "storiche" che ne sono caratterizzate. Specialmente per farne merce di scambio dandoli alle imprese che se li rivendono, oppure per farne oggetti ricordo per i turisti. Hanno cominciato a venderli "lavorati" a forma di lampade, di orologi, di fermacarte.



Sanpietrini in vendita in libreria

All'Auditorium li vendono a 90 euro... È una speculazione che viene legalizzata dai nostri amministratori per "fare soldi". Il tutto, giustificandolo con pareri insulsi da parte di personaggi istituzionali impreparati e inconsapevoli del ruolo che "dovrebbero svolgere" per la Capitale del Mondo.

■

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 26

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO II di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 62

RESINE IND.LI pag. 12

VACCA E. pag. 46

ENERGIA

E-ON Energia III di copertina

GSE pag. 34

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 22

Multienergy & Service pag. 52

ROSSETTI pag. 58

SICUREZZA

SIRIO pag. 44

SERVIZI

SARA Servizi pag. 18

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 42